



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ**



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

По итогам февраля 2025 года



Цифры и факты	2
Ввод жилой недвижимости	5
Текущее строительство	9
Первичный рынок: сделки, предложение, цены	15
Вторичный рынок: сделки, предложение, цены	18
Ипотечное жилищное кредитование	21
Аренда: предложение, цены	22
Приложение 1. «Глубина» продаж строящегося жилья в Москве	24
Приложение 2. Ипотечное жилищное кредитование (показатели Банка России)	29
Приложение 3. Долгосрочные показатели рынка жилой недвижимости	33



- Ввод жилья в Москве в годовой оценке значительно вырос.
- В январе-феврале 2025 объем запуска новых проектов стал самым низким относительно результатов аналогичных периодов предыдущих четырёх лет.
- В январе-феврале 2025 года в Москве число зарегистрированных Росреестром договоров на покупку жилья выросло на четверть по сравнению с аналогичным периодом 2024 года. Рост зафиксирован как на первичном, так и на вторичном рынке, при этом сделки с первичным жильём росли опережающими темпами.
- На рынке жилья за месяц произошел рост цен как на первичном, так и на вторичном рынке.
- На рынке долгосрочной аренды рост предложения повлёк снижение арендных ставок, при этом февральский уровень ставок значительно превышает показатели годовой давности.

- В реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ в Москве числятся 35 049 многоквартирных жилых дома.

- В январе-феврале 2025 года в Москве было введено в действие 1,5 млн м² площадей жилых зданий (**+82,1% в годовой оценке**). В том числе введено **0,9 млн м² жилой площади**, что **на 59,8% выше** уровня ввода января-февраля 2024 года. Доля ИЖС составила 19,5%, что на 12,1 п.п. ниже, чем годом ранее.



- На начало марта **объем строящейся жилой площади** составил **17,2 млн м² (+2,2% к АППГ)**. В реализацию выведено 15,6 млн м² (+5,7% к АППГ). **Доля проданного жилья** (из выведенного в реализацию) за год **увеличилась на 0,7 п.п.** и составила **49,6%**. При этом **объем продаж** превысил уровень прошлого года на **7,3%**.
- В январе-феврале 2025 года было **запущено 418,0 тыс. м² новых проектов** строительства многоквартирных домов (2,4% в общем объёме строящегося жилья), что **на 46,1% меньше** чем в январе-феврале 2024.
- За январь-февраль 2025 года в Москве были выданы **разрешения на строительство 517,8 тыс. м² жилья** (18 ед.), что **на 25,5% ниже** уровня января-февраля 2024 года. Максимальные площади нового жилья возведёт Московский фонд реновации (14,0% планируемых объёмов строительства).



- Объем регистрации на первичном рынке за январь-февраль 2025 год составил **13,8 тыс. договоров, увеличившись на 36,7%** к уровню прошлого года. **Объем экспозиции** за месяц сократился на 3,6% до уровня в **67 тыс. лотов (-11,0%** к февралю 2024).
- В январе-феврале число зарегистрированных **сделок на вторичном рынке** составило **21,6 тыс. договоров (+18,6%** к январю-февралю 2024 года). **Объем экспозиции** за месяц вырос на 2,9% до уровня в **37 тыс. лотов (-4,7%** к февралю 2024).
- За месяц (февраль к январю) **цены предложения выросли на первичном рынке (на 1,4%), на вторичном рынке - на 0,5%.**



- В январе-феврале 2025 зарегистрировано **18,7 тыс. договоров ипотечного жилищного кредитования** на приобретение жилья в Москве (**+6,6%** к уровню января-февраля 2024). Доля ипотеки в общем количестве зарегистрированных за первые два месяца 2025 года договоров на покупку жилья на первичном и вторичном рынках составила **52,9%** (-9,1 п.п. к январю – февралю 2024 г.).



- По данным ЦИАН, **объем предложения на рынке долгосрочной аренды** в Москве на начало марта 2025 года составлял **24,1 тыс. объявлений**. За январь 2025 количество объявлений **выросло на 3,0%**, превысив уровень февраля 2024 года на 91,1%.
- По данным Росстата, в феврале аренда однокомнатной квартиры обходилась в среднем в 58,4 тыс. руб./мес., двухкомнатной – в 72,3 тыс. руб./мес. За год **цены аренды выросли на 20,6%** за однокомнатную квартиру, **на 14,4%** - за двухкомнатную.



Строительство жилья

Введено

0,9 млн м² (+59,8%)
жилой площади жилых объектов

Строится

17,2 млн м² (+2,2%)
на начало марта

Продано

7,7 млн м² (+7,3%)
44,8% (из строящегося)
на начало марта

Выдано разрешений

517,8 тыс. м² (-25,5%)



Сделки

Договоров на покупку недвижимости

35,4 тыс. (+25,0%)

В том числе:

Первичный рынок
→ 13,8 тыс. ДДУ* (+36,7%)
Вторичный рынок
→ 21,6 тыс. ДКП* (+18,6%)

Из них



Ипотека

18,7 тыс. (+6,6%)

(52,9% - доля ипотеки от числа
зарегистрированных сделок на покупку
жилья, а среди ипотечных договоров 41,4%
- ипотеки по льготным программам)



Цены

Продажа (февраль)

→ Первичный рынок
389,1 тыс. руб./ м²
(+12,8%)**

→ Вторичный рынок
274,9 тыс. руб./ м²
(+1,2%)**

Аренда (февраль)

→ 1 комн. **58,4** тыс. руб./ м²
(+20,6%)

→ 2 комн. **72,3** тыс. руб./ м²
(+14,4%)



В январе-феврале 2025 года зафиксирован значительный рост ввода жилья в годовой оценке

- В январе-феврале 2025 года было введено **1,6 млн м²** недвижимости, из них 90,1% жилых объектов (1,5 млн м²). Жилая площадь жилых объектов при этом составила **0,9 млн м²** (59,0% всего ввода).
- Ввод жилья на **59,8%** выше уровня прошлого года.

Структура ввода недвижимости, млн м²

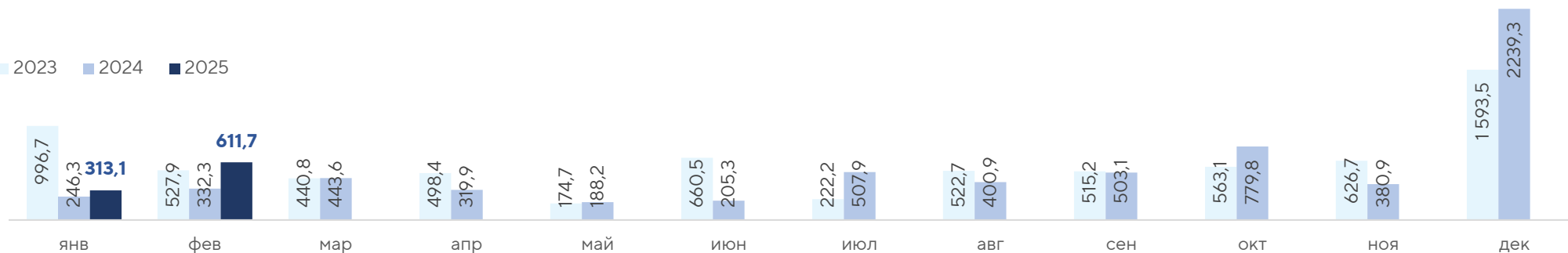


Структура ввода жилой недвижимости (жилая площадь), млн м²

	Москва			Россия (без Москвы)			Московская область		
	к янв. - фев. 2024	к янв. - фев. 2023	к янв. - фев. 2023	к янв. - фев. 2024	к янв. - фев. 2023	к янв. - фев. 2024	к янв. - фев. 2023	к янв. - фев. 2024	к янв. - фев. 2023
Всего	0,9	+59,8%	-39,3%	20,5	+2,1%	+9,1%	2,7	+47,2%	+49,4%
Многоквартирные дома	0,7	+87,9%	-43,7%	3,8	-25,8%	-47,6%	0,1	-61,3%	-76,9%
ИЖС	0,2	-1,1%	-10,5%	16,7	+11,8%	+45,3%	2,6	+62,1%	+82,0%

Объем ввода жилой площади, тыс. м²

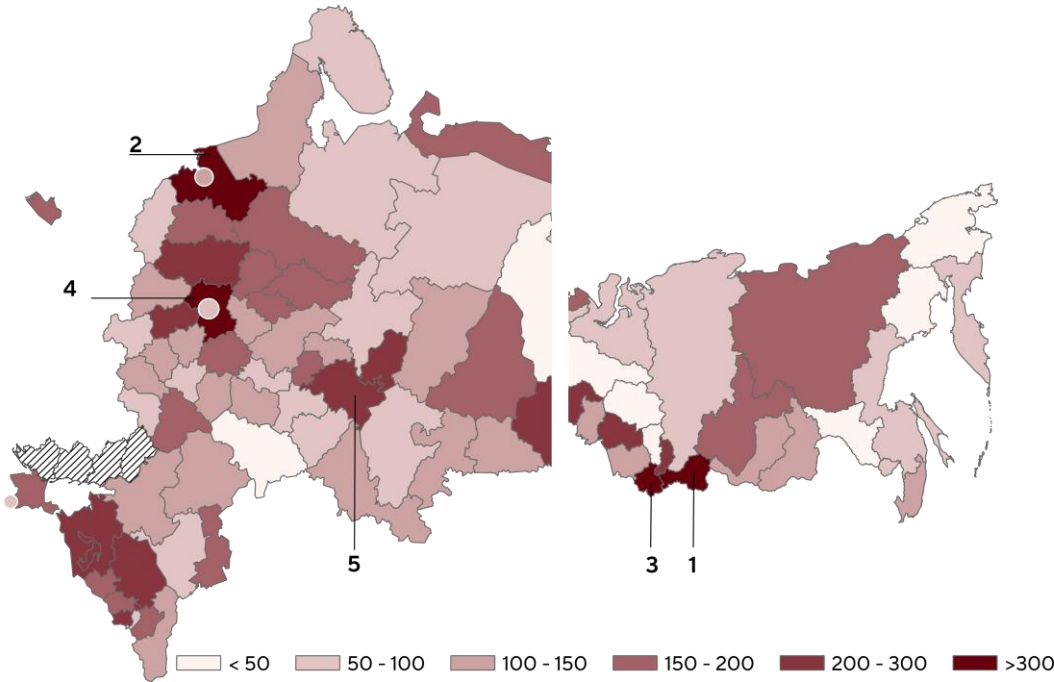
■ 2023 ■ 2024 ■ 2025





Москва на 5 месте среди регионов России по вводу жилья, по вводу жилья в МКД* – на 1-м месте

Ввод жилья по субъектам Российской Федерации,
м² на 1000 чел. населения



- 1 Республика Тыва **582,0** м²
- 2 Ленинградская область **454,6** м²
- 3 Республика Алтай **421,8** м²
- 4 Московская область **311,2** м²
- 5 Республика Татарстан **272,1** м²

69,8 м²
Москва

146,6 м²
Россия

ТОП-10 регионов по объему введенных площадей,
январь-февраль 2025

№	Регион	Ввод, тыс. м ² (в т.ч. МКД)	Изменение к янв.-фев. 2024	Ввод, м ² / 1000 чел.**
1	Московская область	2 728,2 (86,6)	+47,2%	311,2
2	Краснодарский край	1 367,1 (496,5)	+63,5%	234,0
3	Республика Татарстан	1 093,0 (61,5)	-10,8%	272,1
4	Ленинградская область	935,5 (0,0)	+9,4%	454,6
5	Москва	924,8 (744,0)	+59,8%	69,8
6	Свердловская область	681,7 (108,5)	-13,5%	161,6
7	Ставропольский край	635,6 (198,5)	+39,9%	220,4
8	Санкт-Петербург	587,9 (529,3)	-26,4%	104,1
9	Новосибирская область	560,7 (190,2)	-10,1%	201,4
10	Ростовская область	458,6 (45,9)	-4,1%	110,9
	Российская Федерация	21 407,3 (4 572,5)	+3,8%	146,6

* Многоквартирные дома
Источник: Росстат

** В расчете показателей используется оценка численности населения регионов с учетом ВПН.
Динамика показателя по годам (2010-2024) приведена в приложении.





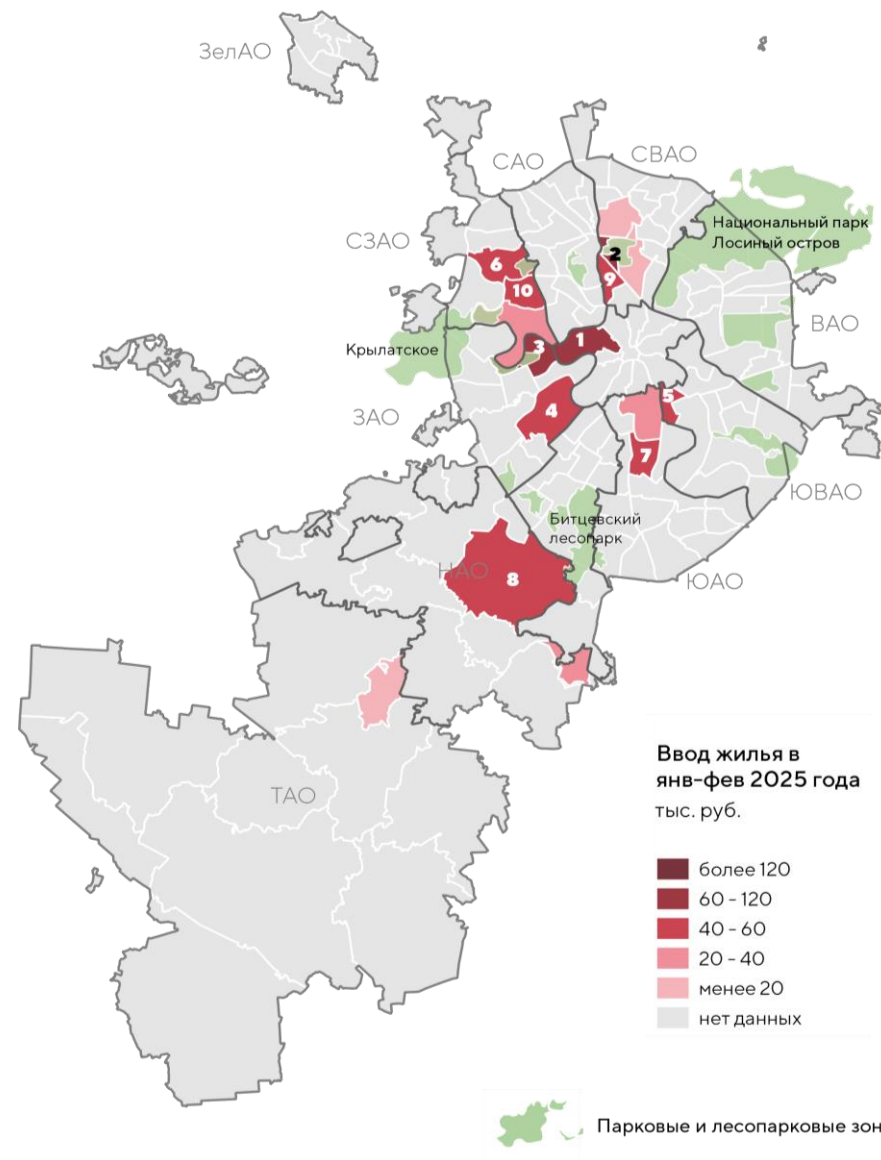
Лидеры по объемам ввода в Москве – районы «старой» Москвы: Пресненский, Марфино, Филёвский парк

В январе-феврале 2025 года жилые площади введены в **16 муниципальных районах** и поселениях Москвы. На долю 10 лидеров пришлось 82,6% ввода (без учета ИЖС).

Муниципальные районы и поселения Москвы по объему введенных жилых площадей в январе-феврале 2025 года (без учета ИЖС)

№ п/п	район	объем ввода жилья, тыс. м ²	округ
1	Пресненский	107,6	ЦАО
2	Марфино	71,0	СВАО
3	Филёвский парк	68,7	ЗАО
4	Южнопортовый	58,1	ЮВАО
5	Раменки	57,8	ЗАО
6	Покровское-Стрешнево	54,5	СЗАО
7	Нагатино-Садовники	52,7	ЮАО
8	Сосенское	50,1	НАО
9	Бутырский	47,8	СВАО
10	Щукино	46,0	СЗАО
Итого по 10 лидерам		614,2	
Всего*		744,0	

* - Ввод жилья по всем районам без учета ИЖС
Источник: Росстат



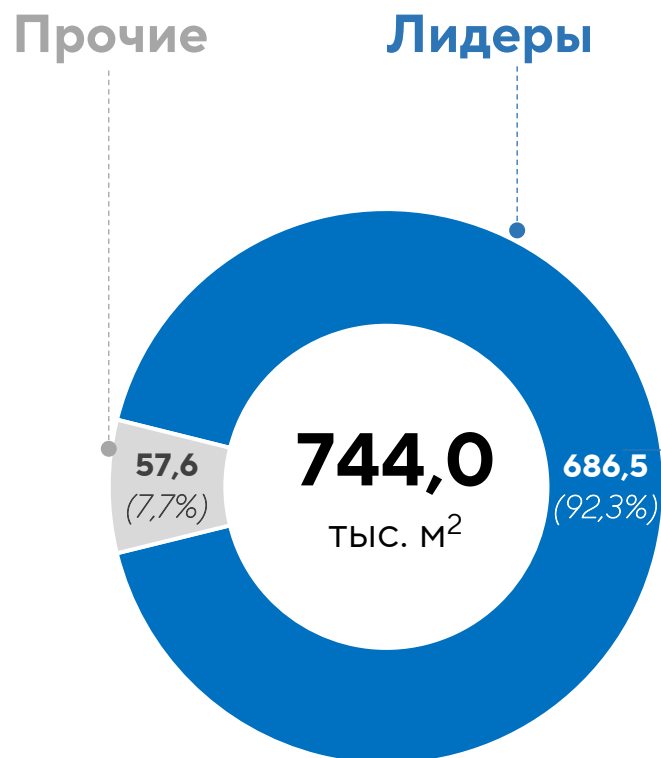


Ввод жилой недвижимости в Москве: компании-застройщики

ГК ПИК - лидер по объёму введённого жилья в январе-феврале 2025 года

16 застройщиков обеспечивали ввод жилья в январе-феврале 2025 года, все в составе 13 групп компаний.

Справочно: Фонд реновации, в январе-феврале 2025 года в списке застройщиков, которые осуществили ввод, не фигурировал.



Компании – лидеры по вводу жилья, январь-февраль 2025 год

	Доля рынка*	Тыс. м ²
ГК ПИК	17,7%	132,0
ГК "Кортрос"	16,7%	124,4
ГК "Smindex-Интеко"	9,5%	71,0
ГК "Главстрой"	9,2%	68,7
ГК "Донстрой"	7,8%	57,8
Группа ИФД Капиталь	7,3%	54,5
ГК "A101"	6,7%	50,1
ГК "РГ-Девелопмент"	6,2%	46,0
ГК "MR Group"	5,8%	43,3
ГК ФСК	5,2%	38,7
Прочие	7,7%	57,6

* Представлены организации, учитываемые Росстатом как заказчики. Например, по заказу Фонда реновации может строить другая строительная компания



Объем строящегося жилья и доля проданного жилья выросли в годовой оценке

Строится*

(без учета реновации**)



17,2 млн м²

На 11.03.2025

+2,2% к АППГ

Продано*

(без учета реновации**)



7,7 млн м²

+7,3% к АППГ

44,8%

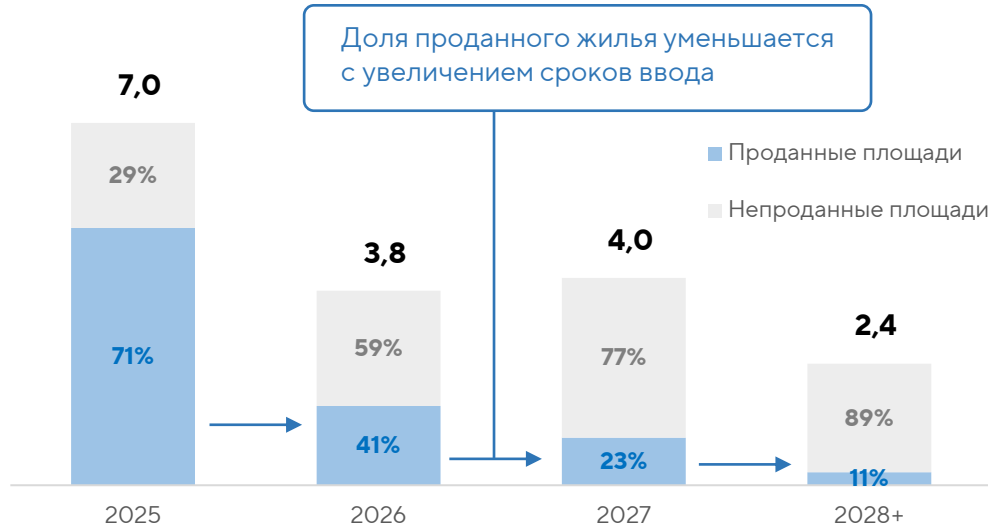
+2,1 п.п. к АППГ



**Также СТРОИТСЯ
по РЕНОВАЦИИ**

4,3 млн м²

Уровень реализации строящегося жилья в Москве в зависимости от планового срока ввода в эксплуатацию, млн м²



Компании-лидеры по объему текущего строительства жилья (без реновации), на конец февраля 2025

Компания	Объем, млн м ²	Доля проданной площади, %	Изменение доли к АППГ, п.п.
ПИК	2,07	55%	(0,0 п.п.)
Самолет	1,41	51%	(+ 15,0 п.п.)
A101	1,20	74%	(+ 25,0 п.п.)
MR Group	1,11	29%	(-13,0 п.п.)
ДОНСТРОЙ	0,87	72%	(+ 5,0 п.п.)
ФСК	0,77	32%	(-10,0 п.п.)
ЛСР	0,73	50%	(+ 13,0 п.п.)
Level Group	0,67	74%	(+ 13,0 п.п.)
АБСОЛЮТ	0,43	46%	(+ 8,0 п.п.)
Эталон	0,37	63%	(+ 8,0 п.п.)

строится 9,6 млн м²
56%

* Объем строящегося жилья - по данным проектных деклараций, размещенных застройщиками в ЕИСЖС (без учета проблемных домов).

Объем проданного жилья - по данным застройщиков о заключенных договорах ДДУ, непроданное жилье включает и не выведенное в реализацию.

** В данных о текущем строительстве практически отсутствует строительство по реновации, так как в статистике Наш.Дом.РФ отражаются только площади, реализуемые на открытом рынке по ДДУ в отдельно стоящих домах, тогда как основные объемы строительства по реновации - в домах под переселение, а квартиры реализуются по договорам мены и ДКП.

Источник: Дом.РФ, Фонд Реновации



Динамика реализации строящегося жилья в зависимости от срока сдачи

К прошлому году доля реализованного строящегося жилья* выросла как в объектах с высокой стадией готовности, так и в объектах с отдаленной готовностью

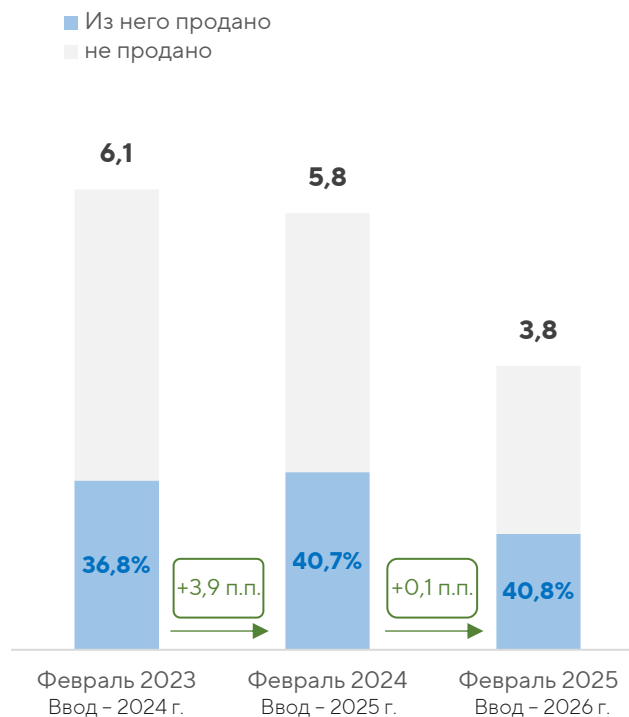
**Жилье, планируемое к вводу
в течение отчетного года**

Высокая стадия готовности



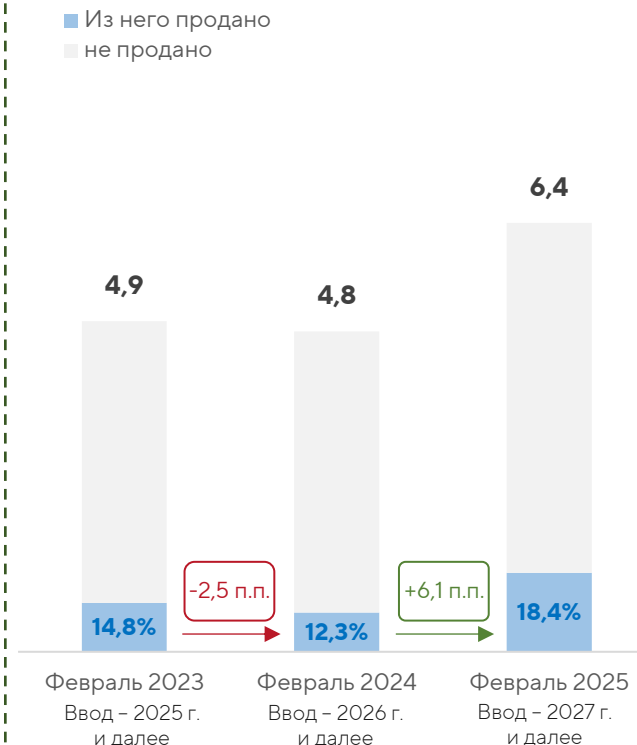
**Жилье, планируемое к вводу
в году, который следует
за отчетным**

Средняя стадия готовности



**Жилье, планируемое к вводу
во втором и последующих годах
после отчетного**

Низкая стадия готовности



* Объем строящегося жилья - по данным проектных деклараций, размещенных застройщиками в ЕИСЖС (без учета проблемных домов).

Объем проданного жилья - по данным застройщиков о заключенных договорах ДДУ, непроданное жилье включает и не выведенное в реализацию.



Структура строящегося и проданного жилья по диапазонам площадей

В структуре строящегося и проданного жилья на первичном рынке в январе-феврале снизилась доля малогабаритных квартир (до 25 м²) и квартир большой площади (более 70 м²)

До 2024 года в структуре сделок на первичном рынке опережающими темпами росла доля квартир площадью до 25 м². В 2024 году тенденция поменялась: доля малогабаритных квартир начала снижаться. В январе-феврале 2025 года такой тренд продолжился.

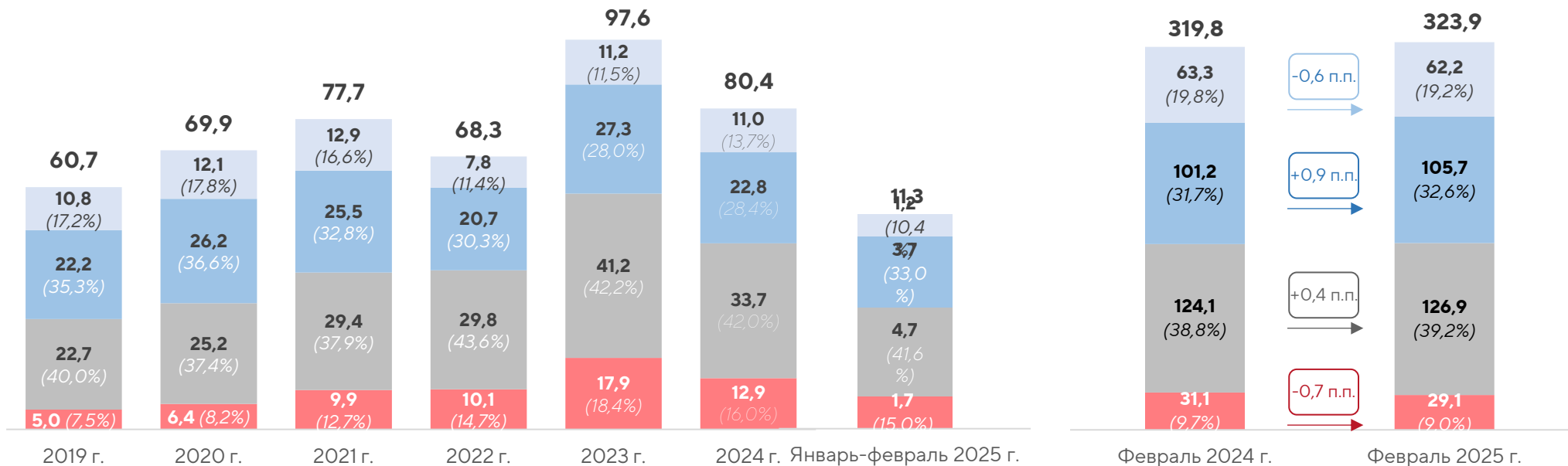
В структуре строящегося жилья доля квартир до 25 м² за год также сократилась.

С середины мая 2024 г. введён запрет на запуск строительства однокомнатных квартир меньше 28 м² и двухкомнатных менее 44 м²*. Это ограничение способствовало росту доли более просторного жилья в предложении застройщиков.

Структура проданного жилья по диапазонам площадей квартир, тыс. ед.

Структура строящегося жилья по диапазонам площадей квартир, тыс. ед.

Площади, м² ■ 0-25 ■ 25-45 ■ 45-70 ■ 70+



* Зафиксировано в Постановлении Правительства Москвы №1672-П от 23.07.2024



В январе-феврале 2025 объем запуска новых проектов стал минимальным относительно результатов аналогичных периодов предыдущих четырех лет

Новые проекты*

418,0 тыс. м²

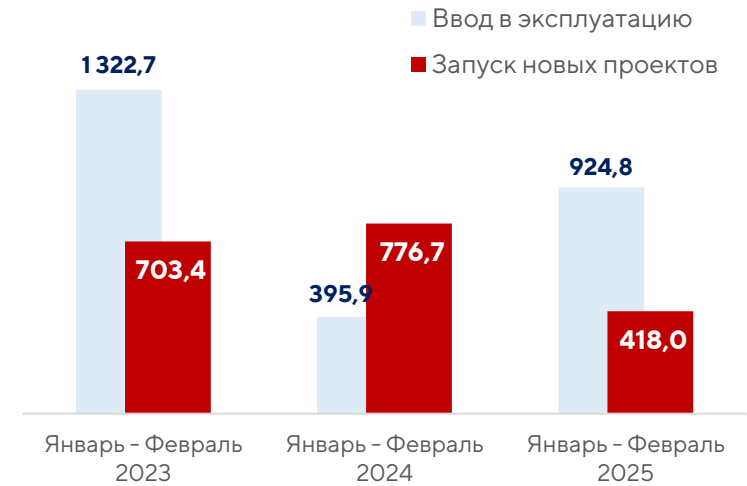
В январе-феврале 2025

к январю-февралю 2024

-46,1%

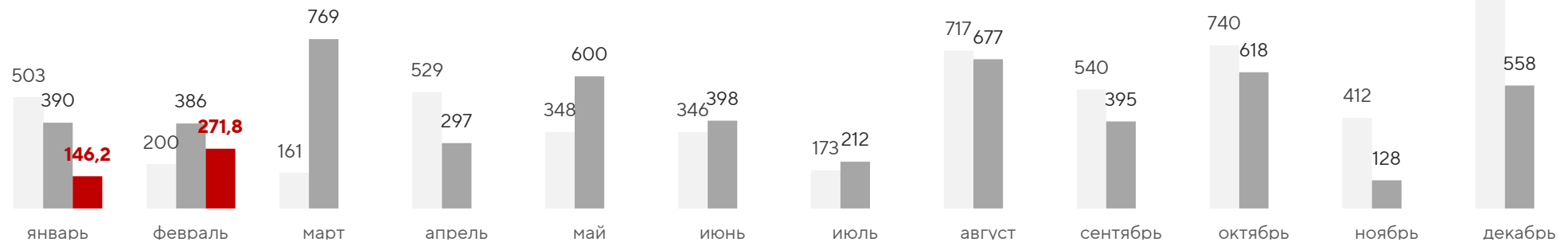
- Запуск новых проектов в **2 раза меньше** фактического ввода жилья, что означает снижение объемов ввода в будущем.
- 2,4% - доля новых проектов в общем объеме строящегося жилья (без учета ИЖС), **-2,2 п.п.** к 2023 году.

Соотношение запуска новых проектов и ввода в эксплуатацию жилой недвижимости, тыс. м²



Новые проекты строительства МКД (жилая площадь), за период*, тыс. м²

■ 2023 ■ 2024 ■ 2025



* Новые проекты – проекты строительства, в отношении которых размещены проектные декларации (за соответствующий период). Месячные запуски волатильны: их резкий спад может быть обусловлен техническим переносом выхода новых проектов (на 1-2 месяца), всплеск – запуском отдельных крупных проектов



**Объем строительства, предусмотренного выданными разрешениями, за год сократился на четверть.
Локации планируемых строек смещены из ТиНАО в «старую» Москву**

517,8 тыс. м²

планируется построить согласно разрешениям, выданным за январь-февраль 2024

к январю-февралю 2024

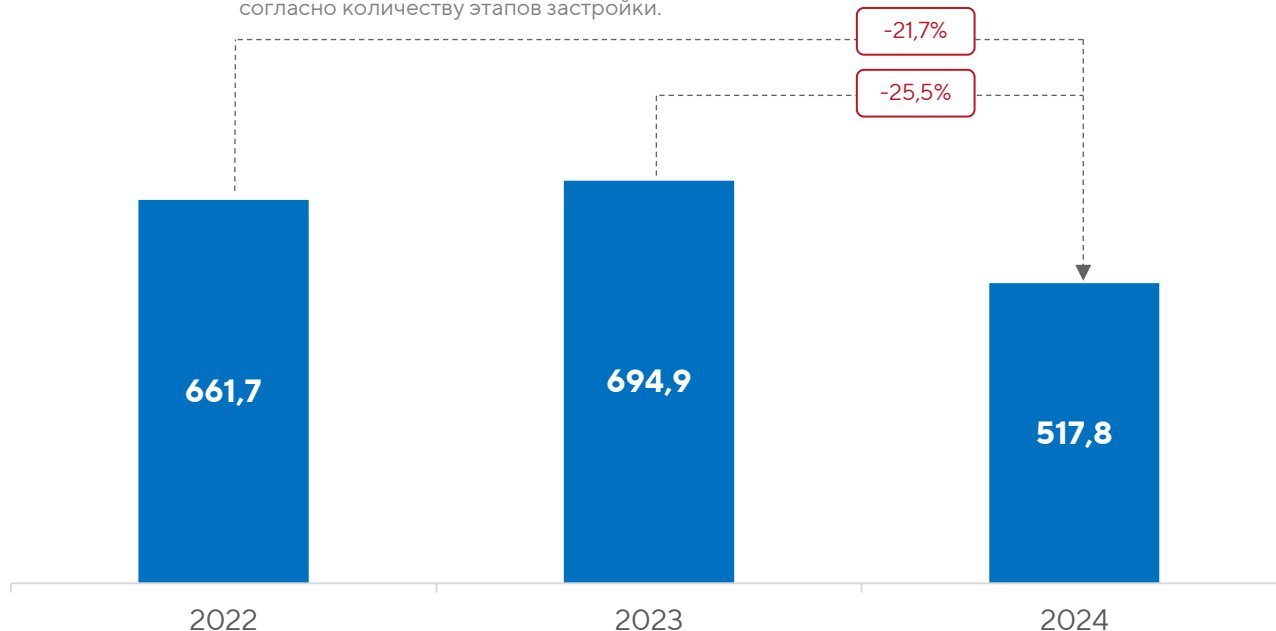
-25,5%

Лидер по объёму планируемой застройки

ФОНД РЕНОВАЦИИ **14,0%**

Разрешения на строительство, без учета ИЖС, тыс. м²

На некоторые объекты выдаётся несколько разрешений согласно количеству этапов застройки.



ТОП 3 ОКРУГОВ

55%

- ЮАО,
- СВАО,
- НАО

РАЙОНЫ-ЛИДЕРЫ

- Даниловский,
- поселение Московский,
- Северный

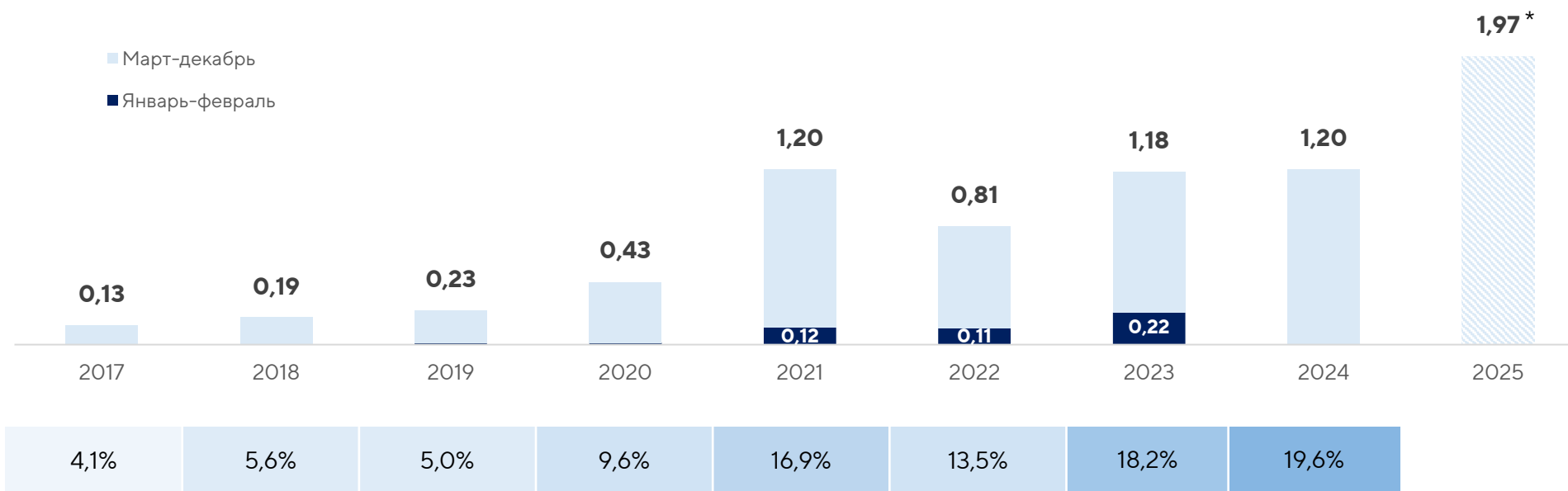


В январе и феврале 2025 года ввод жилья по реновации отсутствовал

- **1 156,9 тыс. м²** введено по программе реновации в 2024 году, 69 домов на 19,8 тыс. квартир.
- **Доля реновации** в общем объеме ввода жилья **выросла** с 4% в 2017 году (запуск программы) до 19,6% в 2024 году (доля без учета ИЖС).

Справочно: с начала реализации программы реновации правообладателями нового жилья в Москве стали свыше 173 тысяч горожан. Еще около 30 тысяч человек находятся в процессе переселения.

Ввод жилья по программе реновации, млн м²



Доля реновации в общем объеме ввода жилья (без учета ИЖС) за год

* - План ввода на 2025 год

Источник: Росстат, ИАС УГД



Первичный рынок жилья. Регистрация сделок. Росреестр

В январе-феврале спрос на новостройки стал вторым результатом с 2019 года, уступив только 2022 году

- В феврале число зарегистрированных ДДУ выросло на **+29,0%** к январю 2025 (**+62,9%** к февралю 2024).

Сделки. Первичный рынок

13,8 тыс. договоров зарегистрировано ДДУ на жилье, январь-февраль 2025

к январю-февралю 2024 **+36,7%**

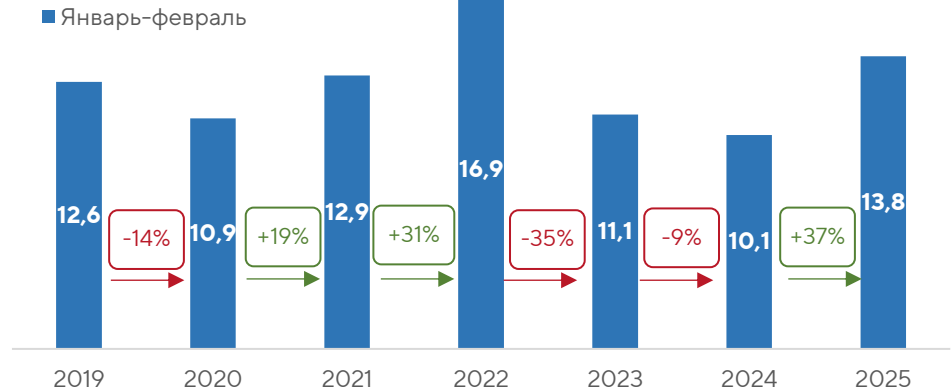
к январю-февралю 2023 **+24,8%**

Спрос с текущими ставками поддержали:

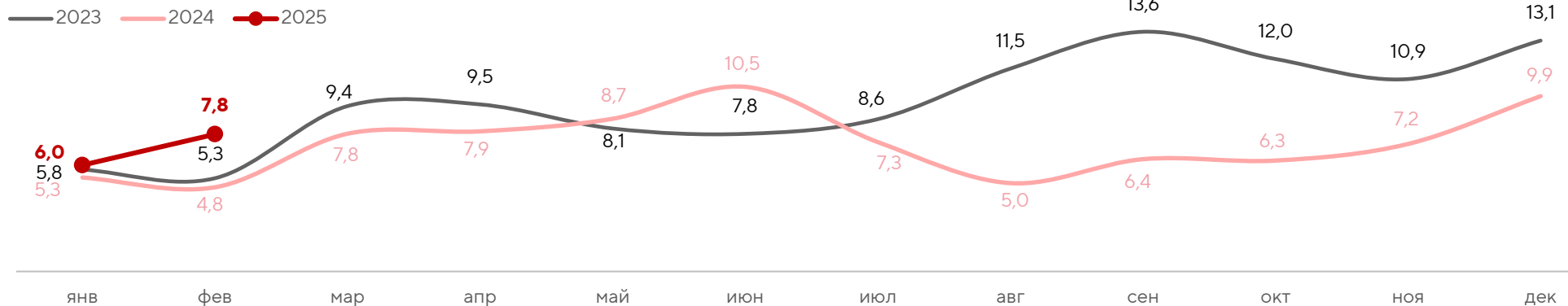
- *акции от застройщика или по семейной ипотеке;*
- *альтернативные сделки: переуступки, размены, за счет накоплений или частичных займов от родственников;*
- *трейд-ин: старое жильё "засчитывается" как часть оплаты за новое.*

Регистрация ДДУ (жильё), тыс. ед.

Динамика к предыдущему году (%)



Динамика числа зарегистрированных ДДУ (жильё), тыс. ед.





В феврале продолжилось сокращение предложения квартир на первичном рынке в том числе за счет замедления выхода новых проектов и роста запасов жилья, по которому продажи не открыты

По данным bnMAP.pro в феврале 2025 число лотов в экспозиции за месяц сократилось на 3,6% и составило **67 тыс. шт.** Сокращение экспозиции затронуло как Новую (-6,5%), так и «старую» Москву (-2,5%).

Относительно результатов годовой давности экспозиция сократилась на **11%**.

Количество лотов в экспозиции

в феврале 2025

67,0 тыс. лотов

объем экспозиции
жилья

к январю 2025

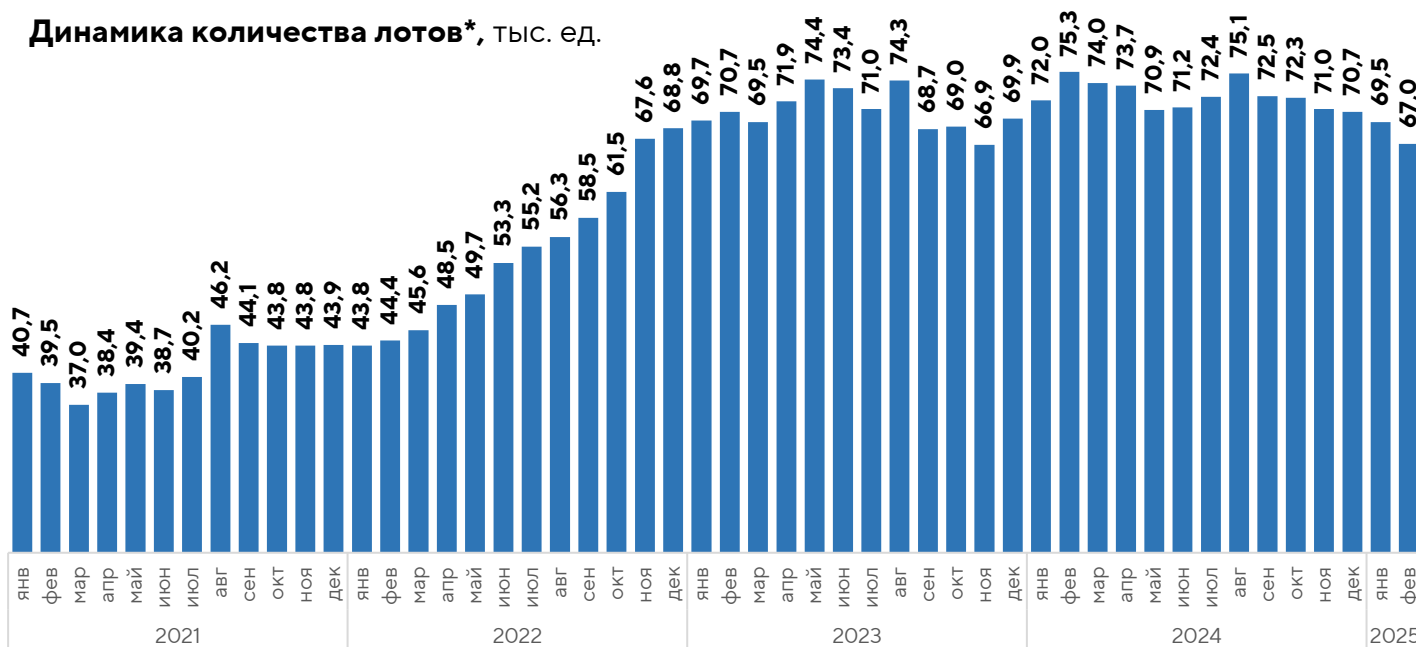
-3,6%

к февралю 2024

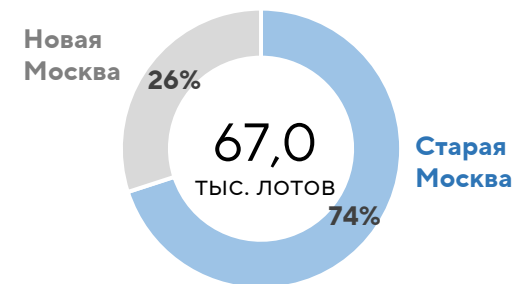
-11,0%



Динамика количества лотов*, тыс. ед.



Структура предложения, февраль 2025



Количество лотов

-4,2% (Старая Москва)
-26,1% (Новая Москва)

Средняя площадь лота

+5,3% (Старая Москва)
+0,9% (Новая Москва)

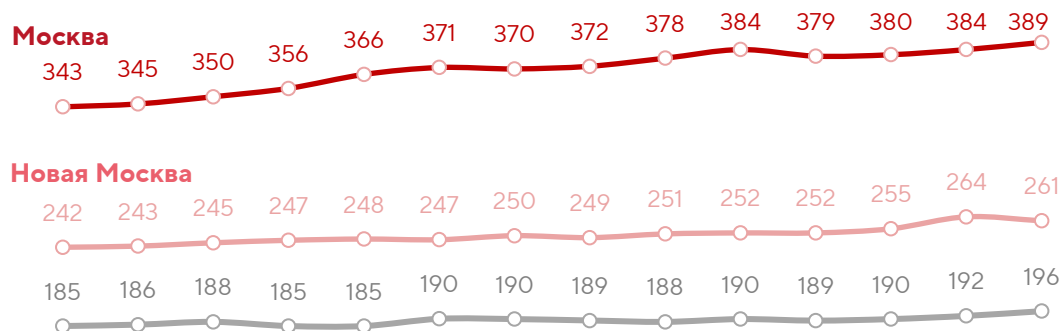
* Динамика показателей объема лотов на экспозиции определяется по среднему объему экспозиции за период (месяц)



Рост цен на первичном рынке в феврале 2025 обеспечили продажи в «старой» Москве, в ТиНАО цены снизились

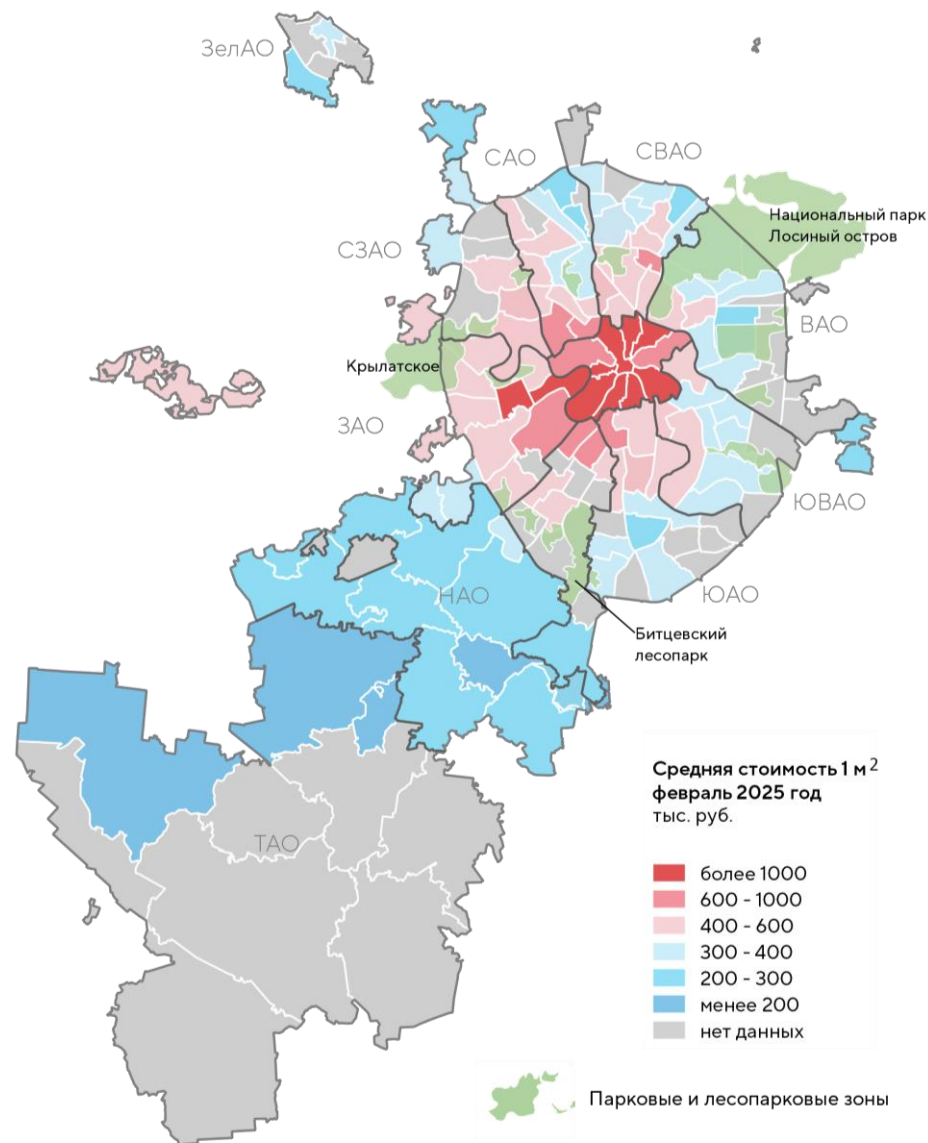
389,1 тыс. руб./м² средняя стоимость первичного жилья в Москве в феврале 2025 (по данным коммерческих источников). За месяц зафиксирован рост (+1,4%).

Динамика цен на первичном рынке жилья, тыс. руб./м²



Московская область

январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	февраль
2024												2025	



	Февраль 2025 тыс. руб./м ²	Изменение		
		за месяц	за год	за 2 года
Росстат*, форма 1-РЖ (4 кв. 2024, динамика к 4 кв. 2023 и к 4 кв. 2022)				
Москва	352,7	-	+3,5%	-5,9%
Московская область	196,1	-	+2,4%	+22,6%
Коммерческие источники				
Москва	389,1	+1,4%	+12,8%	+23,1%
в т.ч. Новая Москва	260,7	-1,1%	+7,5%	+13,0%
Московская область	195,7	+1,8%	+5,2%	+17,2%

* Данные Росстата публикуются в квартальной разбивке

Источник: ЦИАН, Росстат



Число заключенных сделок в январе-феврале 2025 года значительно превысило результаты двух предшествующих лет

- Число сделок на вторичном рынке в январе-феврале также стало вторым по объему с 2019 года, уступив только максимуму 2022 года.

Сделки. Вторичный рынок

21,6

 тыс. договоров

купли-продажи жилья
Январь-февраль 2025

к январю-февралю 2024

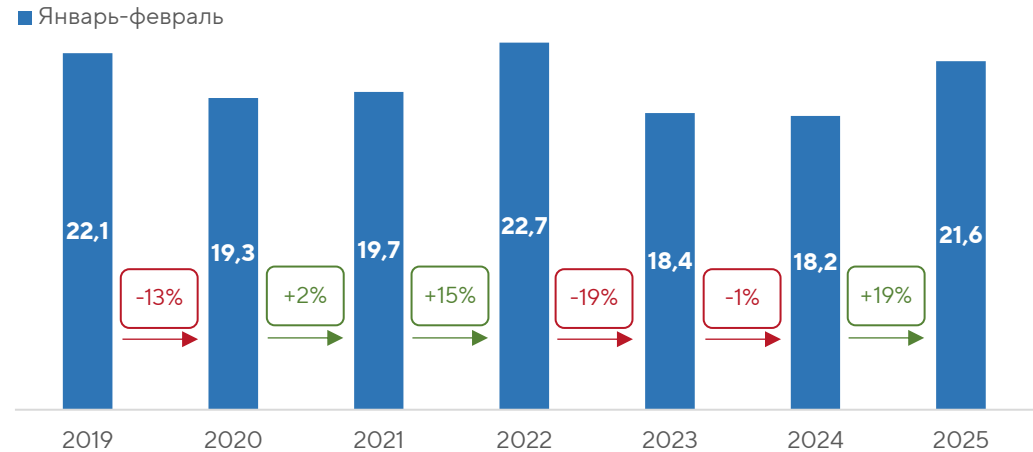
+18,6%

к январю-февралю 2023

+17,4%

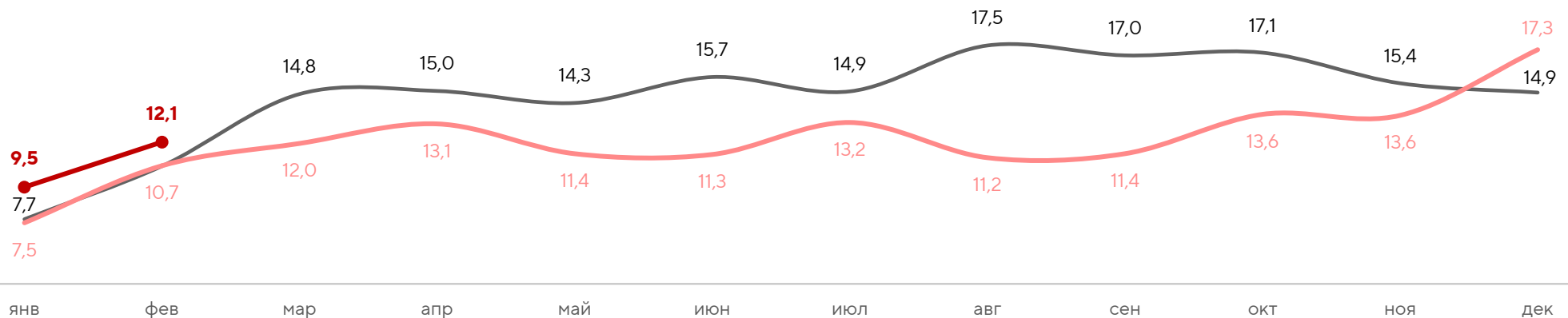
Регистрация сделок купли-продажи жилья, тыс. ед.

Динамика к предыдущему году (%)



Динамика числа регистраций сделок купли-продажи жилья, тыс. ед.

— 2023 — 2024 — 2025





Объем экспозиции на вторичном рынке прибавил 3% относительно сезонно низкого значения января, но динамика роста ниже, чем в предшествующие годы

В феврале возобновился рост предложения жилья на вторичном рынке после сезонного снижения в январе. В феврале экспозиция увеличилась во всех округах, кроме ТАО (-1%), наибольший рост продемонстрировали ЮЗАО (+6%), ЮАО (+5%) и ЗелАО (+5%).

Количество лотов в экспозиции

37,0 тыс. лотов

объем экспозиции
жилья в феврале 2025

к январю 2025

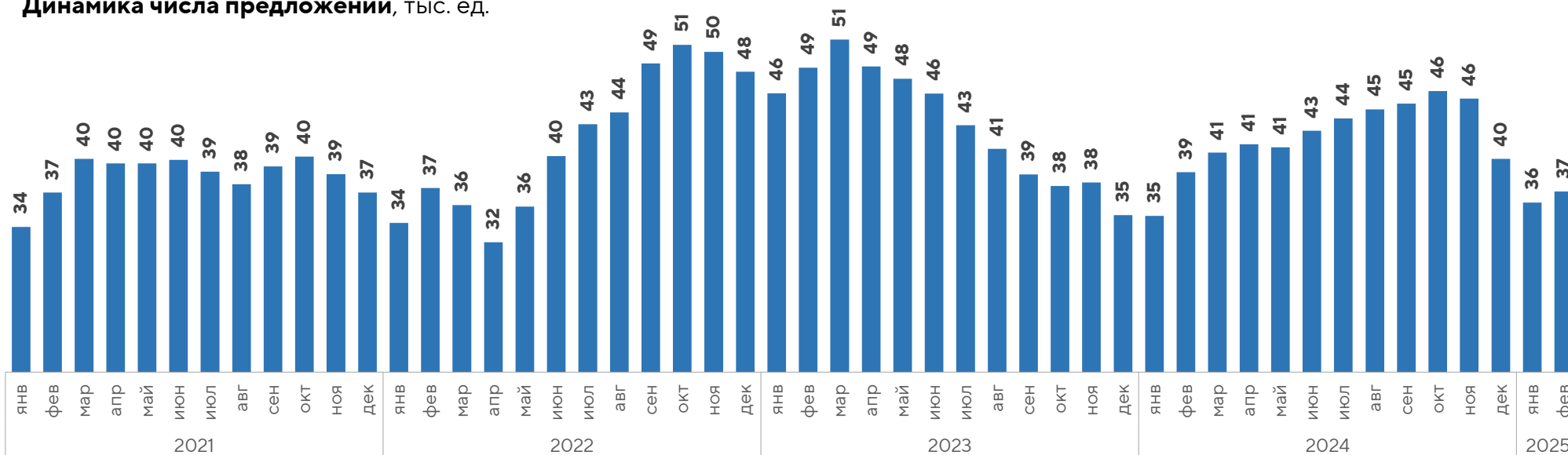
+2,9%

к февралю 2024

-4,7%



Динамика числа предложений, тыс. ед.



Справочно: представленные данные не демонстрируют фактическое число продаваемых квартир (ввиду неполного охвата рынка консультантом). Структура предложения смещена в сторону районов с более дорогими квартирами (ввиду долгой экспозиции до продажи).



В феврале, как и в январе 2025 года наблюдался умеренный рост цен на вторичном рынке.

274,9 тыс. руб./м² средняя стоимость вторичного жилья в Москве в феврале 2025 (по данным коммерческих источников), что выше прошлого месяца на **0,5%**.

Динамика цен на вторичном рынке жилья, тыс. руб./м²

Москва



Новая Москва

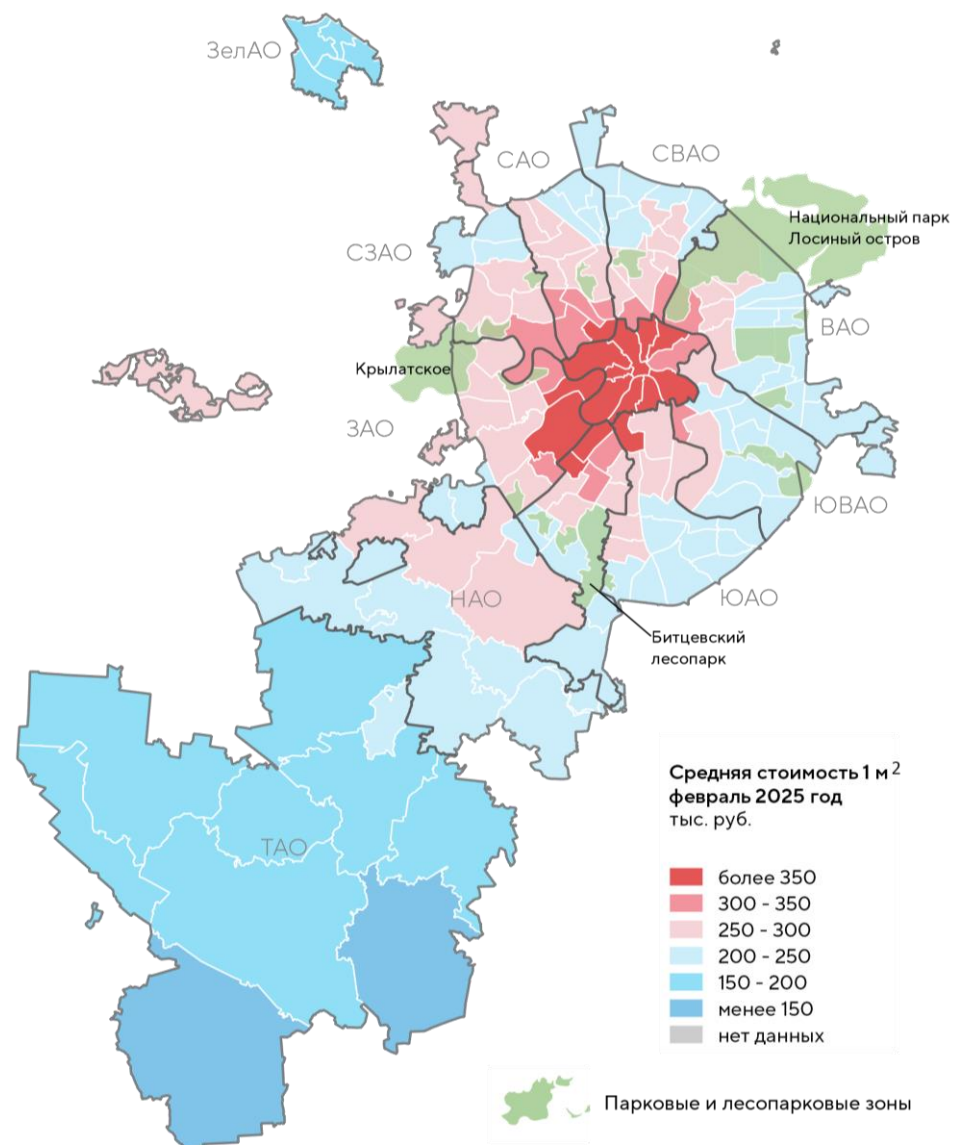


Московская область



янв	фев	мар	апр	май	июн	июл	авг	сен	окт	ноя	дек	янв	фев
2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2025	2025

	Февраль 2025 тыс. руб./м ²	Изменение		
		за месяц	за год	за 2 года
Росстат*, форма 1-РЖ (4 кв. 2024, динамика к 4 кв. 2023 и к 4 кв. 2022)				
Москва	320,3	-	-2,4%	+7,7%
Московская область	112,9	-	-4,2%	+9,1%
Коммерческие источники				
Москва	274,9	+0,5%	+1,2%	+8,9%
в т.ч. Новая Москва	204,8	+0,3%	+0,4%	+4,0%
Московская область	154,7	+0,6%	0,0%	+2,6%



* Данные Росстата публикуются в квартальной разбивке

Источник: ИРН, Росстат



Ипотечное жилищное кредитование РОСРЕЕСТР (число сделок)

В феврале установлен месячный рекорд выдачи ипотек

- **11,0 тыс. ипотечных сделок** было зарегистрировано в феврале 2025, что стало рекордным значением для данного месяца с 2009 года.
- **52,9%** квартир в январе-феврале 2025 года приобретались с использованием ипотеки, доля ипотеки в числе заключенных сделок в годовом выражении сократилась на 9,1 п.п. При этом доля «льготки» в числе ипотек выросла в годовом выражении на 4 п.п.

Договоры ипотеки

18,7 тыс.
договоров

Январь-февраль 2025

к январю-февралю 2024

+6,6%

к январю-февралю 2023

+10,9%

Доля ипотеки

52,9%

от количества зарегистрированных сделок на покупку жилья, январь - февраль 2025

к январю-февралю 2024

-9,1 п.п.

к январю-февралю 2023

-4,4 п.п.

Спрос с текущими ставками поддержали:

- акции от застройщика или по семейной ипотеке;
- альтернативные сделки: переуступки, размены, за счет накоплений или частичных займов от родственников;
- трейд-ин: старое жильё "засчитывается" как часть оплаты за новое.

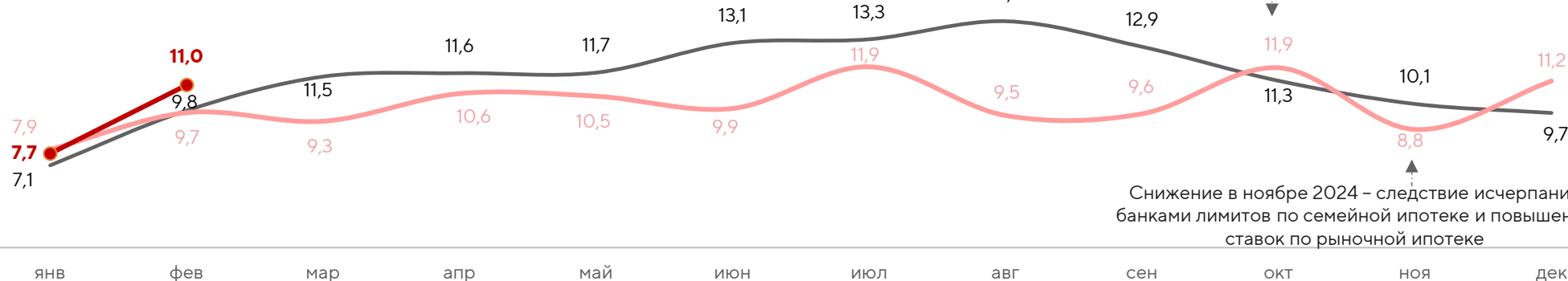
41,4%

+4,0 п.п.
к янв.-фев.
2024

доля льготной ипотеки в общем количестве зарегистрированных ипотечных жилищных кредитов

Динамика количества ипотечных сделок на покупку жилья в Москве (РОСРЕЕСТР), тыс. ед.

— 2023 — 2024 —●— 2025





Предложение арендных квартир (объявления об аренде)

Предложение арендного жилья растет с конца лета прошлого года и в феврале превысило результат годовой давности на 91%, экспозиция смещается в сторону квартир меньшей комнатности

- В феврале число объявлений об аренде увеличилось на **3%** к январю 2025 и превысило результат годовой давности на 91%. Больше всего выросло число объявлений о сдаче студий (в 2,7 раза) и 1к-ных квартир (в 2,3 раза).
- В годовом выражении в экспозиции сократилась доля 3-х и многокомнатных квартир; совокупная доля студий и 1-2-х комнатных квартир достигла 76%.
- Доля апартamentов за год практически не изменилась (-0,2 п.п.) и составила 10,5%, доля элитных квартир снизилась на 1,1 п.п. до 10,5% в структуре предложения.

Аренда

24,1

тыс. предложений
по аренде на начало
марта 2025

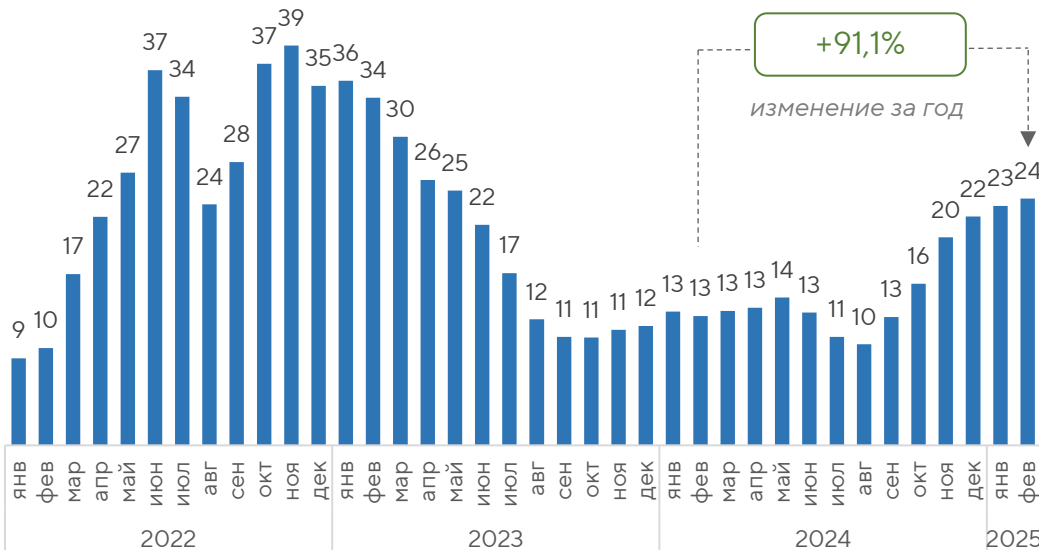
к январю 2025

+3,0%

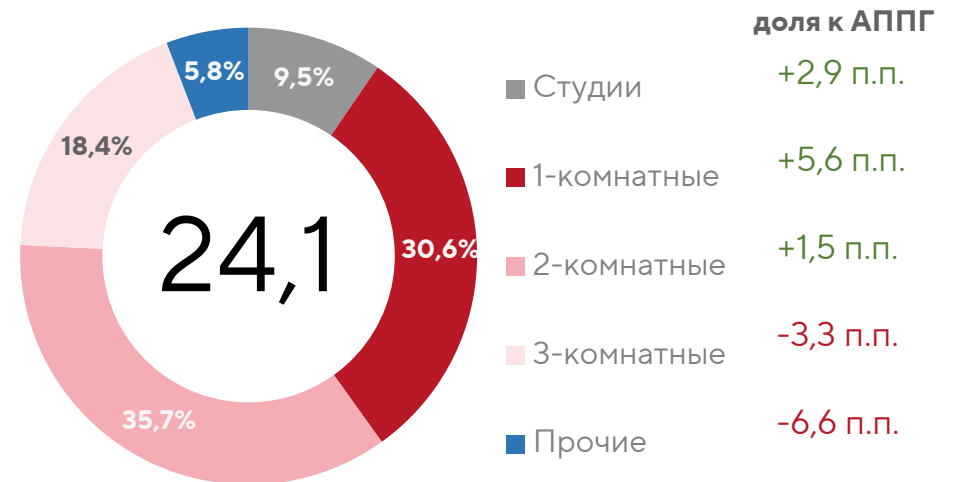
к февралю 2024

+91,1%

Динамика экспозиции арендного жилья,
на конец периода, тыс. квартир и апартamentов



Структура экспозиции арендного жилья по комнатности
(квартиры и апартamentы), на начало февраля 2025, тыс. ед.



Доля апартamentов - 10,5%
Доля элитного жилья - 10,5%
(представлена квартирами)

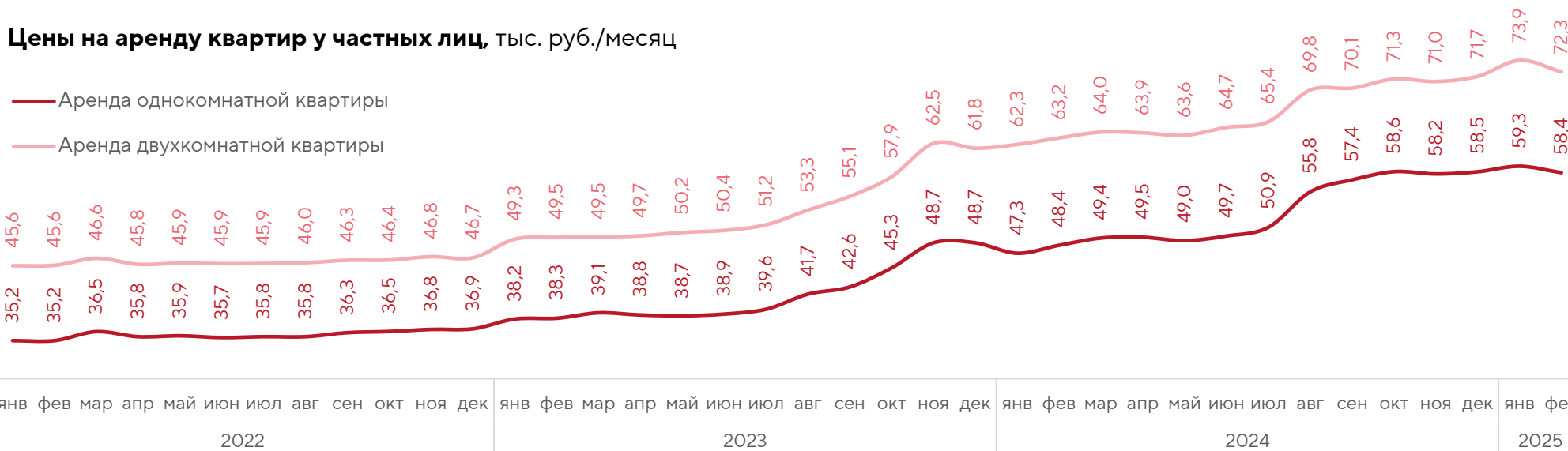


В феврале ставки аренды в Москве впервые значительно снизились после резкого подъёма в августе прошлого года. В среднем по России динамика разнонаправленная

Типы квартир	Москва		Россия		Московская область	
	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.	1-комн.	2-комн.
Цена аренды* на конец февраля 2025, тыс. руб.	58,4	72,3	28,6	34,7	35,4	42,9
За месяц (к январю 2025)	-1,5%	-2,1%	+0,4%	-0,5%	+2,5%	+1,7%
За год (к февралю 2024)	+20,6%	+14,4%	+16,6%	+13,4%	+21,6%	+16,8%

* - в наблюдение включены типовые квартиры в спальнях районах

Цены на аренду квартир у частных лиц, тыс. руб./месяц





**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ**



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ**



ПРИЛОЖЕНИЕ №1

«ГЛУБИНА» ПРОДАЖ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ

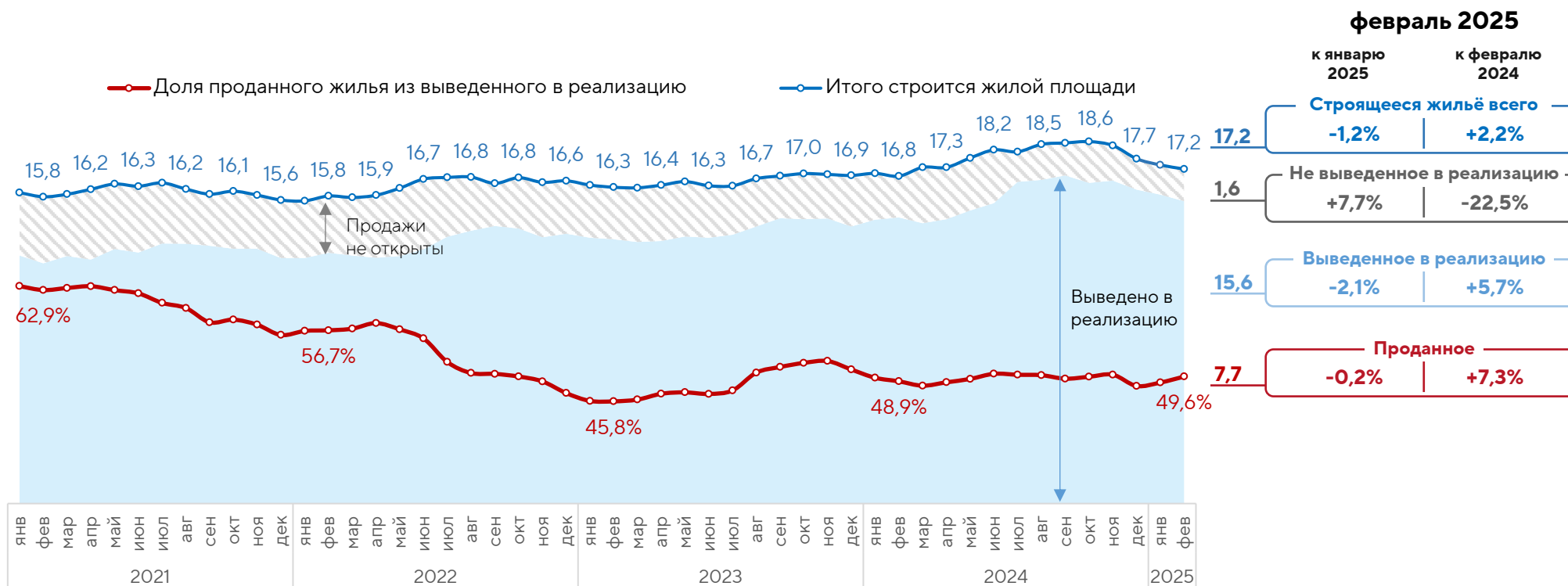


Динамика объема и реализации строящегося жилья

Общий **объем строящегося жилья** за месяц сократился на **1,2%** и составил на начало марта **17,2 млн м²** (+2,2% к АППГ). Одновременно застройщики увеличили объем не выведенных в реализацию объектов (+7,7% за месяц). Это дополнительно сократило **объем выведенного на рынок строящегося жилья** до **15,6 млн м²** (-2,1% к предыдущему месяцу и +5,7% к АППГ).

Доля реализованного жилья возросла как в месячной (+0,9 п.п.), так и в годовой оценке (+0,7 п.п.), составив 49,6% от выведенных в реализацию объемов. В феврале **объем проданных площадей** оставался стабильным (-0,2% в месячной оценке), превысив прошлогодний результат на **7,3%**.

Динамика объемов выведенного в реализацию и доли проданного жилья*, на конец периода, млн м², %



* В проданном жилье учтены продажи только тех домов, которые не были сданы в выбранном месяце, оптовые сделки застройщиков (включая сделки с юрлицами) считаются продажами, продажи апарт-отелей не включены в расчет. Старт продаж отсчитывается с заключения более двух ДДУ по данным проектной декларации.

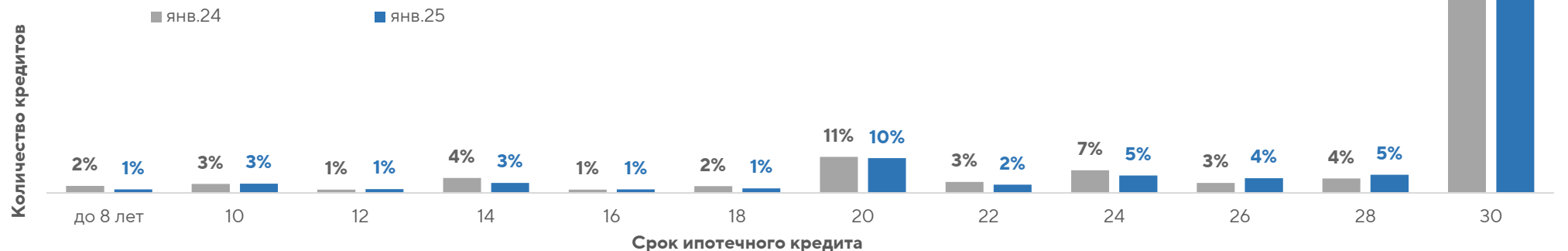


По предварительным данным bnMAP.pro в **феврале 2025 года доля ипотеки на первичном рынке** составила **52,4%** (+8,5 п.п. к январю 2025, -10,6 п.п. к февралю 2024). Средний срок обременения в ипотечных сделках за январь 2025 года составил 26,8 лет, не изменившись к январю 2024 года. Доля ипотек, заключаемых на максимально долгий срок – 30 лет – составила 62% (+3 п.п. за год).

Динамика количества и доли квартир, проданных в ипотеку, %



Структура ипотечных сделок по срокам обременения, лет



* Предварительная оценка bnMAP.pro

Источник: расчет на базе данных bnMAP.pro (bnMAP.pro анализирует сделки по дате договора)

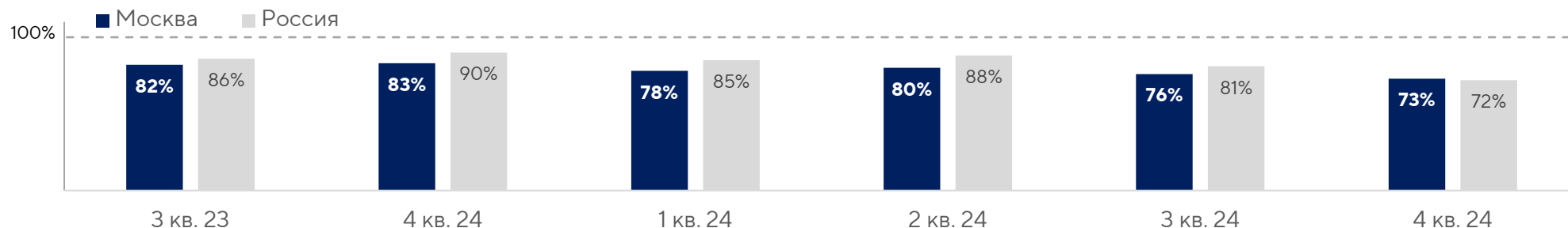


Проектное финансирование (федеральные округа)

Сокращение уровня покрытия говорит о том, что рост задолженности застройщиков по проектному финансированию опережал рост остатков средств на счетах-эскроу

Уровень покрытия текущей задолженности застройщиков перед банками (выбранные кредитные лимиты) средствами дольщиков на счетах-эскроу* в Москве **снизился в квартальной и в годовой оценках** и составил 73%, что является следствием снижения продаж на первичном рынке жилья. В среднем по России уровень покрытия ниже, динамика также отрицательна.

Уровень покрытия задолженности застройщиков средствами дольщиков на счетах эскроу, %



МЕХАНИЗМ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Значения уровня покрытия ниже 100% допустимы если застройщик запускает новые проекты, продавая лоты в уже введённом жилье. Значения выше 100% могут свидетельствовать о небольшом числе новых проектов.



* - Эскроу-счет – специальный банковский счет для денежных средств дольщиков до момента окончания строительства. Ни покупатель жилья, ни застройщик не могут использовать их до передачи готового жилья или расторжения ДДУ.



**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ**



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ**



ПРИЛОЖЕНИЕ №2

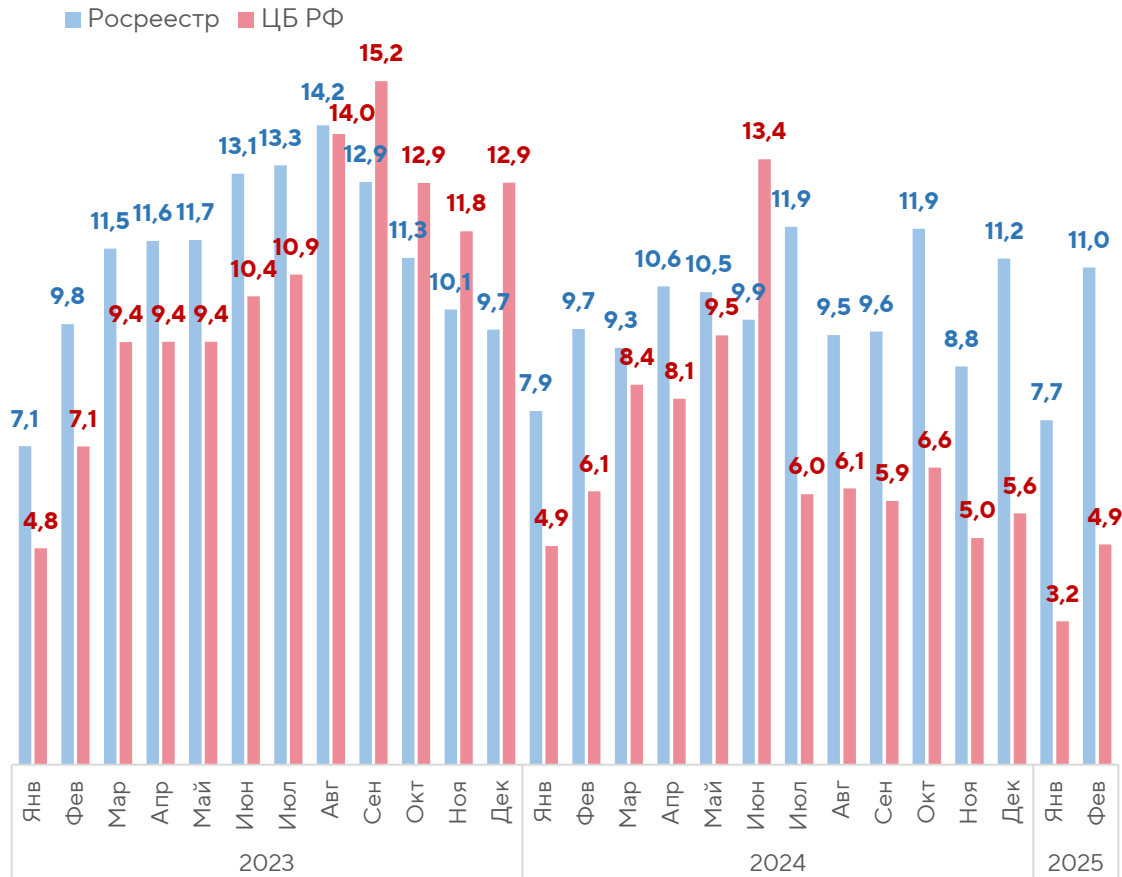
**ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ
(ПОКАЗАТЕЛИ БАНКА РОССИИ)**



Ипотечное жилищное кредитование Сравнение данных Росреестра и Банка России*

Количество ипотечных сделок с жильем в Москве (данные Росреестра) выросло в годовом выражении, количество выданных москвичам ипотек (данные Банка России) снизилось

Динамика количества ипотечных сделок на покупку жилья в Москве (РОСРЕЕСТР) и выданных ипотечных кредитов жителям Москвы (БАНК РОССИИ), тыс. ед.



РОСРЕЕСТР

в январе – феврале 2025
зарегистрировано

18,7 тыс.

договоров ИЖК
на покупку жилья
в Москве

к янв.-фев. 2024

+6,6%

к янв.-фев. 2023

+10,9%

БАНК РОССИИ

8,1 тыс.

ИЖК выдано москвичам

к янв.-фев. 2024

-26,1%

к янв.-фев. 2023

-31,9%

Расхождение между числом ипотечных сделок и числом зарегистрированных кредитов объясняется:

- временным лагом между получением кредита и выходом на сделку
- влиянием покупок жилья в Москве иногородними покупателями и покупок жилья москвичами в других регионах

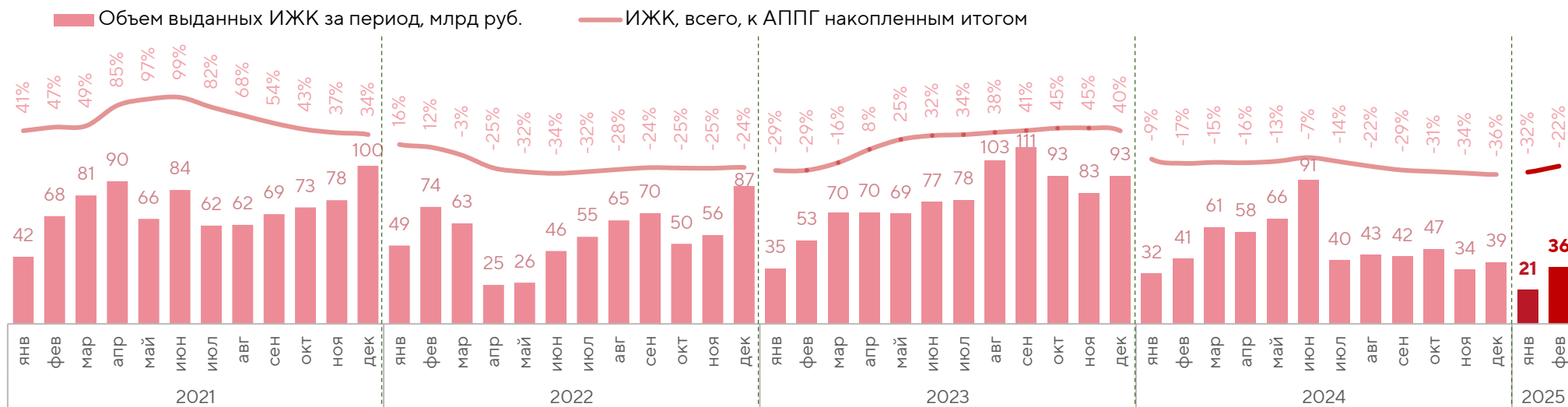
* Данные Банка России позволяют оценить **стоимостные объемы** выданных ипотечных кредитов и задолженности по ним



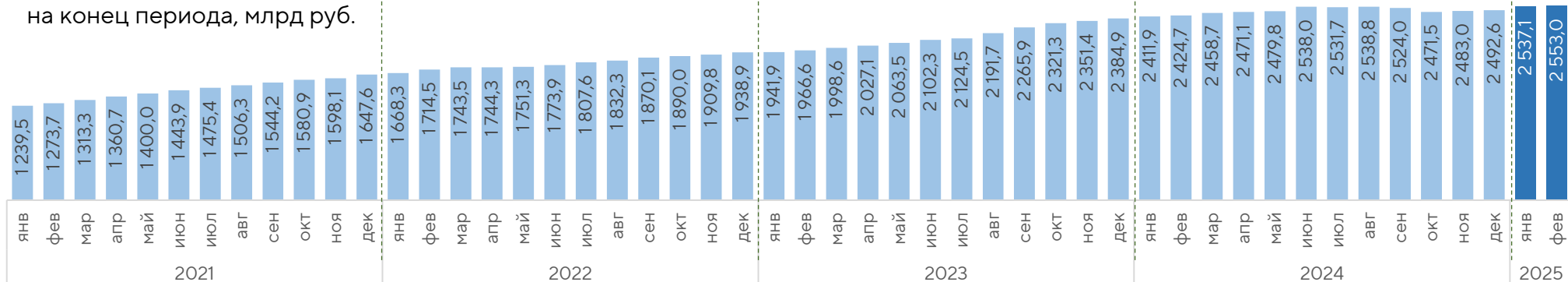
Ипотечное жилищное кредитование. Стоимостные показатели

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов в январе-феврале 2025 года **сократился на 21,8%** к уровню января-февраля 2024 года и составил 56,8 млрд руб. **Задолженность** по ипотечным жилищным кредитам на 01.03.2025 выросла на 5,3% к 01.03.2024 и составила 2 553 млрд руб.

Объем выданных ипотечных жилищных кредитов физлицам, за период



Объем задолженности по выданным ипотечным жилищным кредитам, на конец периода, млрд руб.

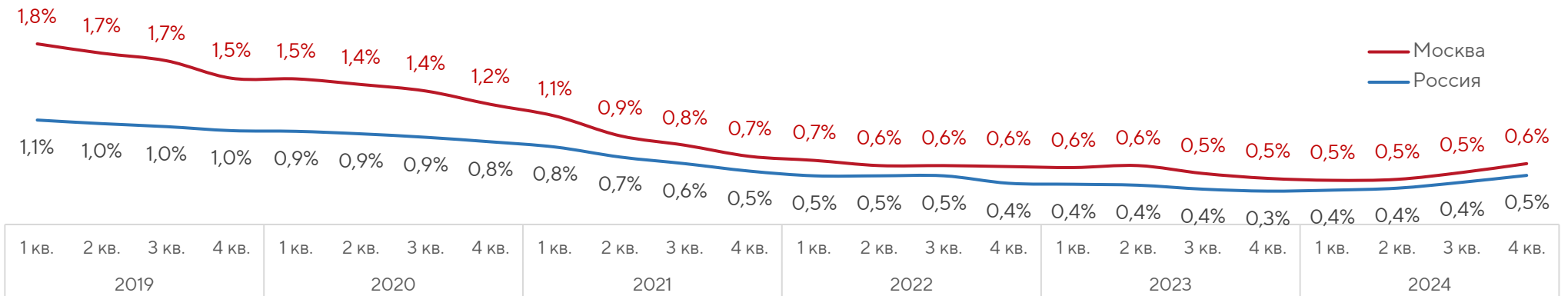




Доля просроченной задолженности по ипотечным кредитам выросла за последний квартал 2024 года как в Москве, так и в среднем по России на 0,1 п.п.

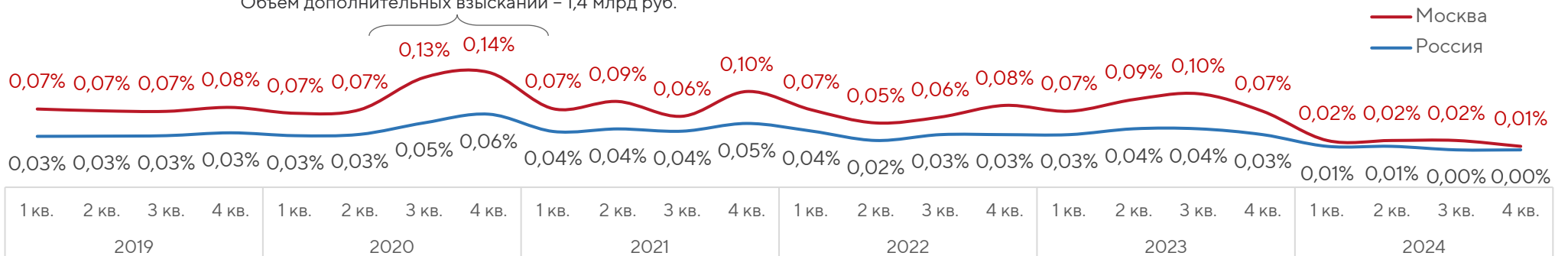
Доля судебных взысканий недвижимого имущества в общем объеме задолженности по ипотечным кредитам за 4 кв. 2024 г. не сократилась и составляет **0,01%** (-0,06 п.п. к 4 кв. 2023 г. и -0,07 п.п. к 4 кв. 2022 г.). **Доля Москвы в общем объеме** судебных взысканий по ипотечным кредитам в России выросла за год на 32,8 п.п. и составила в 4 кв. 2024 **64,5%**. В целом по России доля взысканий последние 6 месяцев 2024 года сохраняется на околонулевом уровне.

Доля просроченной задолженности в общем объеме, %



Доля взысканий в общем объеме задолженности, %

Объем дополнительных взысканий – 1,4 млрд руб.



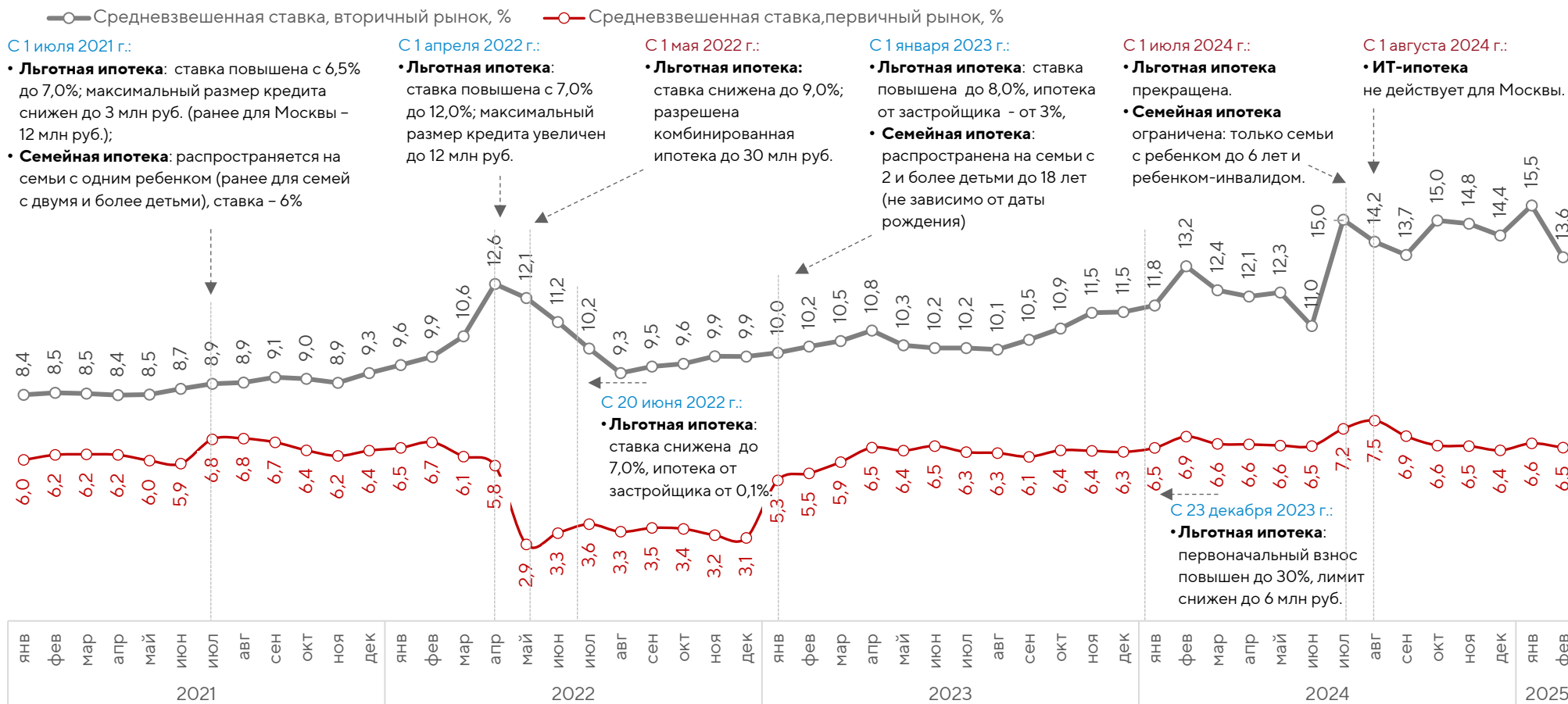


Ставки ипотечного жилищного кредитования

Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в феврале снизилась к январю на **0,29 п.п.** и составила **8,16%**. Снижение произошло за счет уменьшения ставок на первичном и вторичном рынках, а также за счет роста доли первичного рынка, на котором ставки ниже.

Месячное снижение средневзвешенной ставки составило на первичном рынке **0,16 п.п.** до **6,47%**, на вторичном **1,93 п.п.** до **13,58%**. **Доля ипотечных кредитов** на первичном рынке выросла за месяц на **0,8 п.п.** до уровня в **67,6%** от совокупного количества выданных в феврале ипотечных займов.

Динамика ставок на рынке ипотечного жилищного кредитования, %





**ЭКОНОМИКА
МОСКВЫ**



**ДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ**



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ
ЦЕНТР МОСКВЫ**



ПРИЛОЖЕНИЕ №3

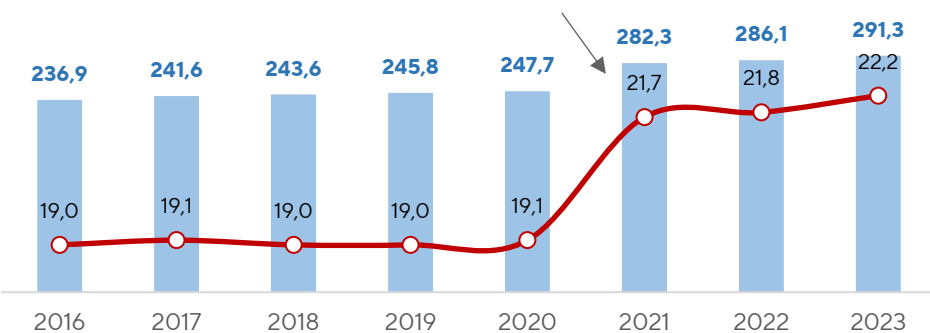
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



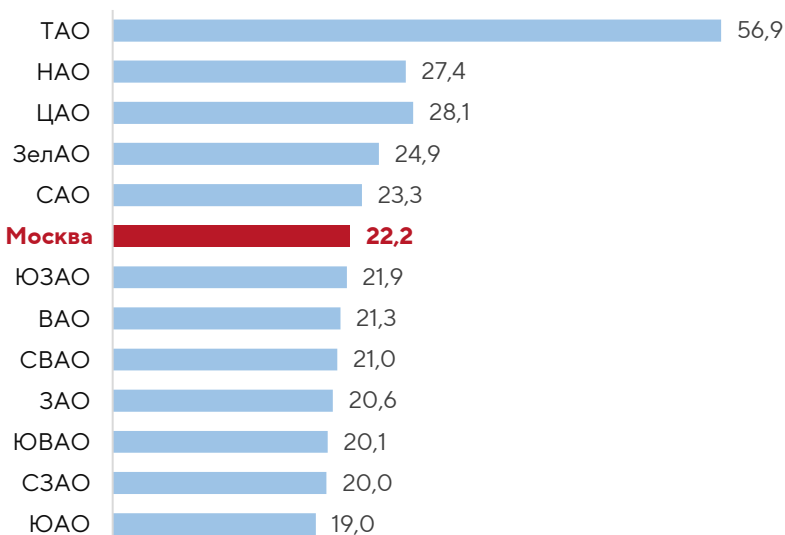
Общая площадь жилищного фонда, с учетом ВПН 2020, млн м²

■ Всего, млн кв. м ● В среднем на одного жителя, кв. м

Данные актуализированы по итогам инвентаризации жилищного фонда, проведенной БТИ совместно с ДГИ. С 2021 г. учитывается площадь домов на садовых участках.



Общая площадь жилищного фонда в среднем на 1 жителя по округам Москвы в 2023, м²



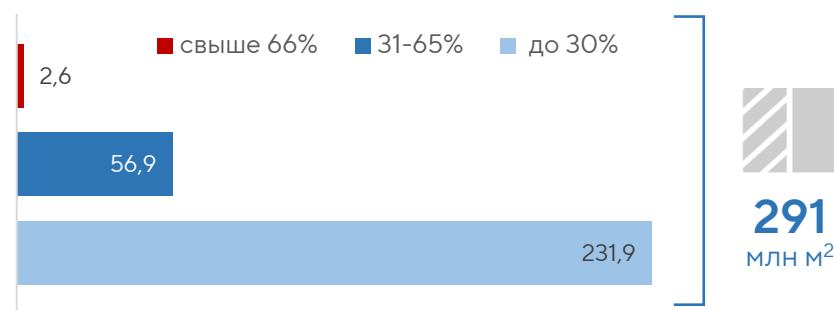
Общая площадь жилого фонда в Москве с 2016 г.

увеличилась на 54,4 млн м² и достигла величины в 291,3 млн м² на конец 2023 г. **Обеспеченность жильём** составила 22,2 м² на одного столичного жителя. Максимальная обеспеченность квадратными метрами зафиксирована в Псковской области (37,9 м²), минимальная – в Тыве (15,3 м²) и Ингушетии (16,0 м²). Среднероссийский показатель находится на уровне 28,8 м² (+0,6% к 2022 г.).

Из столичной жилой площади **самые значительные объёмы** сосредоточены в ЮАО (11,6%) и ВАО (11,1%). Меньше всего жилья в ЗелАО (2,3%) и ТАО (3,8%).

На 01.03.2025 в реестре объектов жилищного фонда ГИС ЖКХ числятся 35 049 многоквартирных жилых дома* (МКД), из которых 19 признаны аварийными. Средний уровень износа МКД в Москве составляет 25,2%, что ниже, чем в среднем по России (32,0%). Самый изношенный жилищный фонд – в Республике Саха (50,7%).

Распределение по износу в 2023, млн м²



* - Дома, размещённые в реестре ГИС ЖКХ, информация по которым не в процессе аннулирования из системы или сноса. Источник: Росстат



Количество построенных квартир

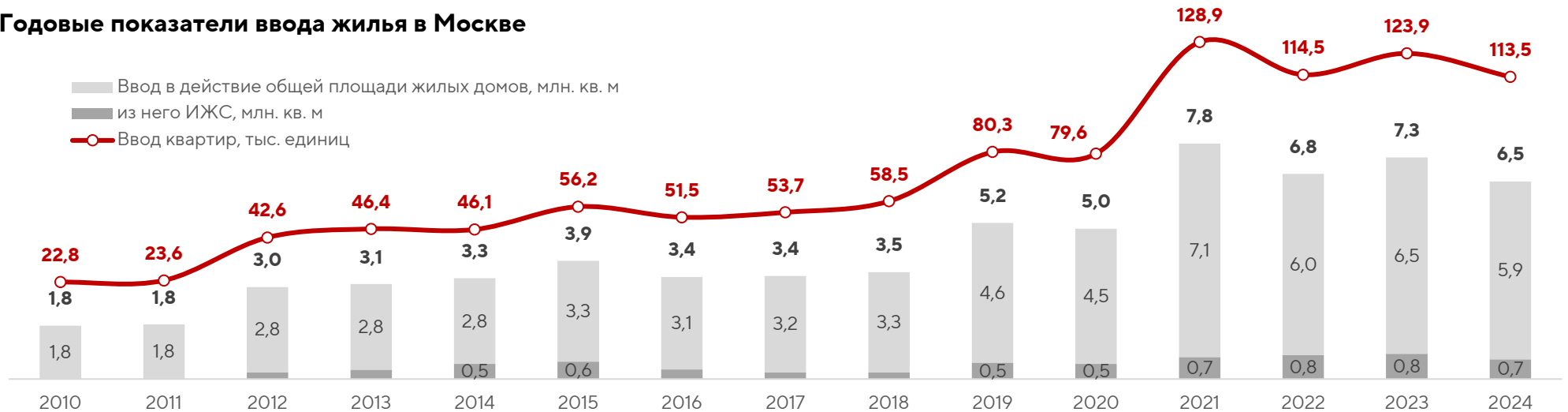
С 2010 по 2024 год количество ежегодно вводимых квартир в Москве выросло в 5 раз, общая площадь ввода жилых домов увеличилась в 3,4 раза

	Москва		Россия		
	Количество квартир, тыс. ед.	Площадь жилых домов (без ИЖС), млн м ²	Количество квартир, тыс. ед.*	Площадь жилых домов (без ИЖС), млн м ²	
2024 год	113,5	5,9	1 449,4	45,5	8,5% к 2010 г.
Изменение к 2023	- 8,4%	-9,4%	+ 12,4%	- 12,1%	+5,3%
Изменение к 2010	↑ в 5,0 раза	↑ в 3,4 раза	↑ в 2 раза	↑ в 1,4 раза	13,0% к 2010 г.
					+7,6%

Квартир, построенных в России в 2023 году пришлось на **Москву**

Площади жилых домов **России** в 2024 году построено в Москве (без учета ИЖС)

Годовые показатели ввода жилья в Москве



* - 2023 год

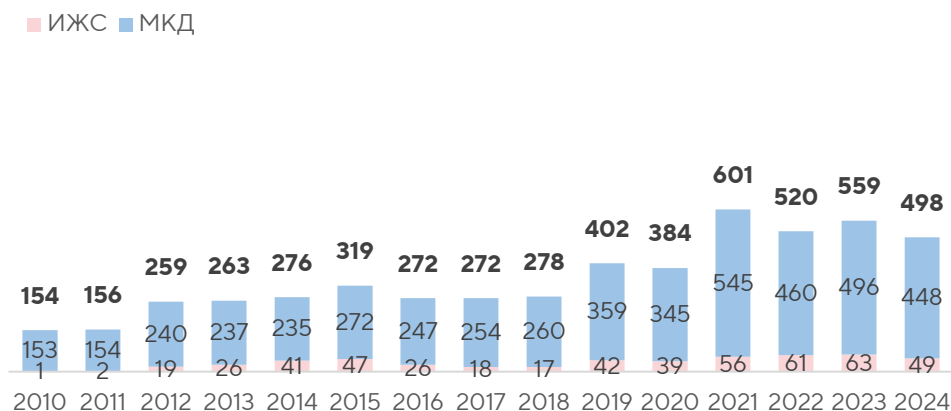
Источник: Росстат



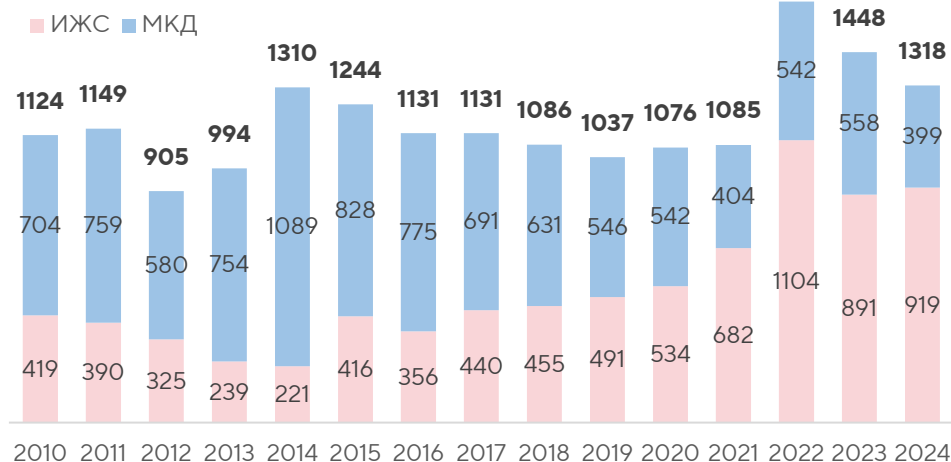
Введено жилья на 1000 чел. в 2024*, м² (% к 2023)

	ИЖС	МКД
Москва	49 (-22,1%)	448 (-9,6%)
Московская область	919 (+3,2%)	399 (-28,4%)
Россия	426 (+6,2%)	311 (-12,0%)

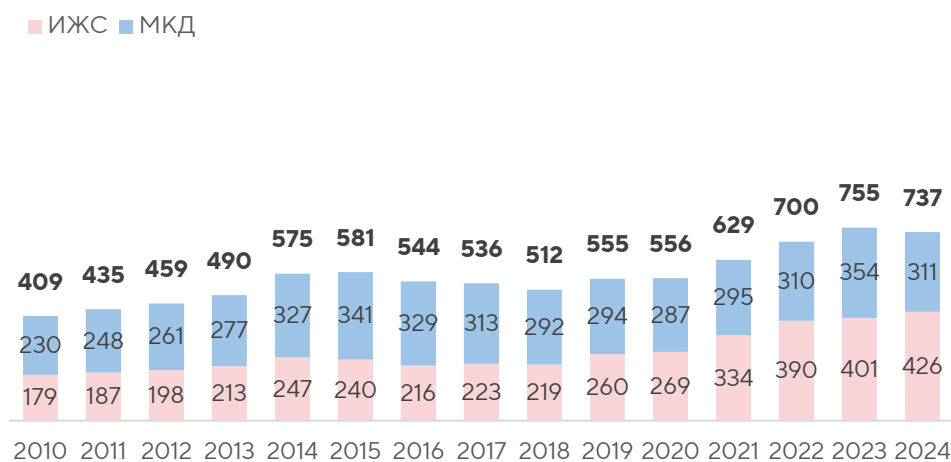
Москва



Московская область



Россия



* в 2024 г. в расчете использована численность населения на начало года

Источник: расчет ГБУ «Аналитический центр» на базе данных Росстата. Для оценки использованы данные о среднегодовой численности населения с учетом ВПН (с 2011 года).



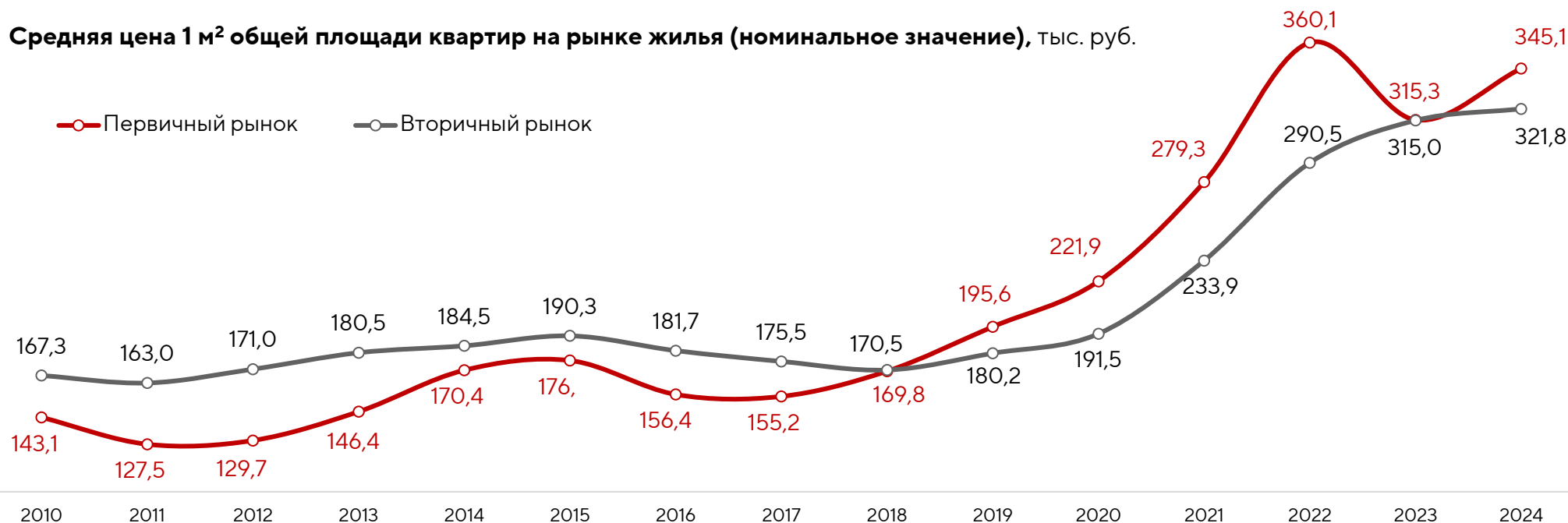
Динамика номинальных цен на недвижимость

С 2010 по 2024 год цена квадратного метра жилья в номинальном выражении выросла в московской новостройке в 2,4 раза, а на вторичном рынке - на 92%.

С 2019 года темпы роста цен на новостройки ускорились, и жильё на первичном рынке стало дороже, чем на вторичном, однако в 2023 году стоимость квадратных метров почти сравнялась.

Снижение средней цены на новостройки в 2023 году обусловлено увеличением охвата организаций, сдающих отчетность в Росстат, в т.ч. строящих жилые комплексы с недорогим жильем (например, ГК «ПИК»).

Средняя цена 1 м² общей площади квартир на рынке жилья (номинальное значение), тыс. руб.





До 2019 года цены на недвижимость в реальном выражении снижались ввиду отставания роста цен на недвижимость от роста потребительских цен.

С 2019 года цены на недвижимость в реальном выражении возобновили рост. К 2022 году стоимость новостроек превзошла уровень 2010 года (+8,9%).

После расширения охвата организаций в 2023 году стоимость новостроек была понижена. По итогам 2024 года стоимость новостроек в реальных ценах оказалась ниже уровня цен 2010 года на 9,6%, цены вторичного рынка ниже уровня 2010 г. на 27,9%.

Средняя цена 1 м² общей площади квартир на рынке жилья (в ценах 2010 г.*), тыс. руб.



* с учетом общего индекса потребительских цен

Источник: расчет ГБУ «Аналитический центр» на базе данных Росстата



Структура строящегося и проданного жилья на первичном рынке по классам жилья



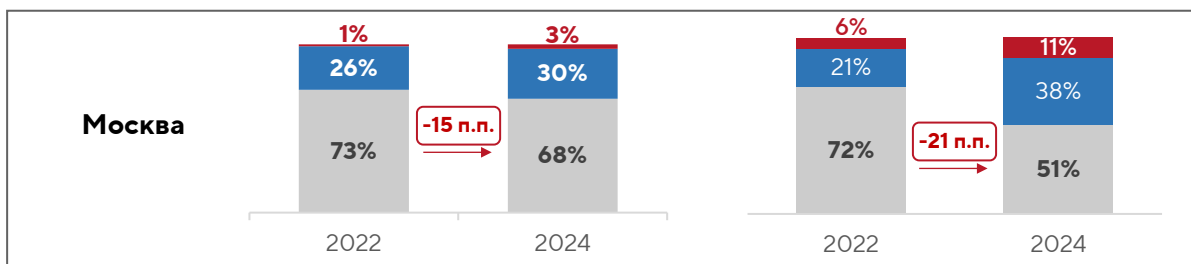
Массовое жилье (классы типовой и комфорт) в Старой Москве замещается жильем бизнес и элит-класса.
В Новой Москве продолжает преобладать жилье массового класса.



Структура продаж
(по числу зарегистрированных ДДУ)



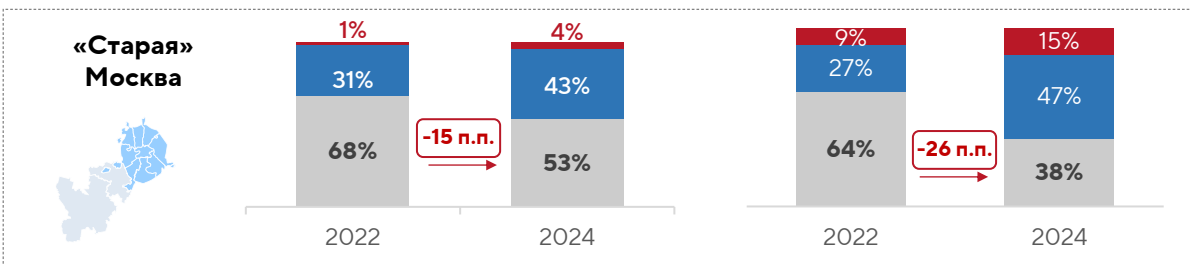
Структура предложения
(по числу квартир в строящихся комплексах, которые выведены в продажу)



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Доля массового жилья в строящихся домах сократилась за 2 года **на 21 п.п.** до 51%. Массовое жилье в предложении было замещено жильем бизнес-класса (+16 п.п.) и элит-класса (+5 п.п.).

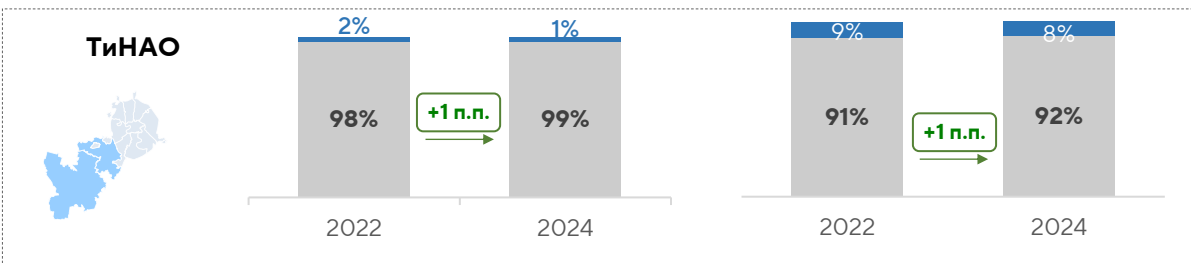
Структура предложения меняется благодаря проектам в «старой» Москве, в Новой Москве в экспозиции стабильно преобладает массовый класс.



СПРОС

За два года **доля массового жилья в продажах снизилась в меньшей степени - на 15 п.п.** - до уровня в 68%.

В «старой» Москве массовое жилье замещается жильем преимущественно бизнес-класса.

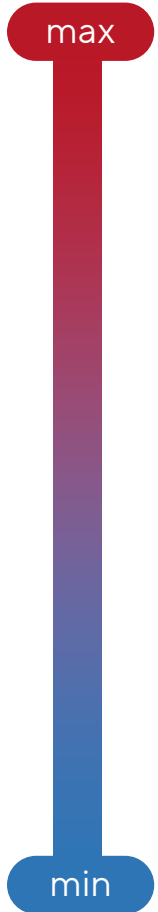


■ Массовый ■ Бизнес ■ Премиальный&Элитный



Себестоимость строительства 1 м² общей площади жилых домов в марте 2025, тыс. рублей*

		Изменение за месяц (к февралю 2025)	Изменение за год (к марту 2024)
Москва	148,3	0,0%	+6,4%
г. Санкт-Петербург	93,4	+0,8%	+9,4%
Сахалинская область	92,9	-0,8%	+14,3%
Камчатский край	92,1	0,0%	+13,4%
Забайкальский край	87,0	+0,3%	+18,3%
Республика Тыва	86,2	+0,2%	+37,5%
Республика Саха (Якутия)	83,1	+3,0%	+11,6%
Ямало-Ненецкий АО	79,5	0,0%	+3,2%
Амурская область	77,4	0,0%	+9,6%
Ленинградская область	77,3	-0,6%	+5,1%
Оренбургская область	43,6	-0,1%	+15,0%
Ивановская область	42,6	0,0%	+6,4%
Республика Калмыкия	42,4	+0,5%	+12,3%
Саратовская область	42,2	0,0%	+12,1%
Курская область	42,0	+4,0%	-2,1%
Респ. Северная Осетия - Алания	40,3	-2,3%	+5,7%
Карачаево-Черкесская Респ.	38,4	0,0%	+13,7%
Республика Дагестан	37,0	+1,6%	+0,9%
Чеченская Республика	27,4	0,0%	+0,4%
Кабардино-Балкарская Респ.	25,9	0,0%	+24,5%



* - Медианная стоимость строительства 1 кв. метра общей площади по данным Единой информационной системы жилищного строительства (расчет по данным проектных деклараций).